



ÍNDICE XERAL DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DO CONXUNTO HISTÓRICO-ARTÍSTICO DE ALLARIZ

Referencia da fase: **32001_PECCHA_202412_AI**

DOC 01.- MEMORIA XUSTIFICATIVA DOS SEUS FINS E
OBXECTIVOS, ASÍ COMO DAS SÚAS
DETERMINACIÓNS

DOC 02.- PLANOS DE INFORMACIÓN

DOC 03.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DOC 04.- NORMATIVA URBANÍSTICA

DOC 05.- CATÁLOGO

**DOC 06.- ESTUDO ECONÓMICO E MEMORIA DE VIABILIDADE
ECONÓMICA**

ESTUDO ECONÓMICO

MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

DOC 07.- DOCUMENTO DO PROCEDEMENTO DE AVALIACIÓN
AMBIENTAL ESTRATÉXICA



ÍNDICE

1 INTRODUCCIÓN	3
2 ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN	3
3 ESTUDO ECONÓMICO	5
3.1 VALOR DO SOLO URBANIZADO NON EDIFICADO	5
3.1.1 Valoración determinada polo método residual	6
3.1.2 Valoración por unidades parcelarias afectadas.....	9
3.2 VALOR DO SOLO URBANIZADO EDIFICADO.....	10
3.2.1 Valoración determinada polo método de comparación	10
3.2.2 Valoración determinada polo método residual	12
3.2.3 Resumo de valoración	12
3.3 VALORACIÓN ECONÓMICA	12



1 INTRODUCCIÓN

De conformidade co Artigo 184 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, incorpórase a continuación unha avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización, incluíndo a conexión aos sistemas xerais e, se é o caso, as obras de ampliación ou reforzo deles.

De conformidade co citado artigo, descríbese a continuación unha breve avaliación económica dos custos das infraestruturas previstas pola ordenación do PECHA, distinguindo a parte correspondente á obtención dos terreos e a parte de desenvolvemento e execución das obras.

O presente PECHA inclúe tamén unha memoria de viabilidade económica en termos de rentabilidade segundo o contido da lexislación estatal vixente.

2 ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

De acordo cos obxectivos expostos na Memoria Xustificativa, o Plan establece unha serie de liñas de acción dirixidas fundamentalmente ao incremento da calidade de vida da poboación allaricana, o que leva aparelado a rehabilitación de espazos públicos así como certo incremento dotacional tanto de equipamentos como de espazos libres e zonas verdes.

O concello deberá de expropiar e urbanizar dous novos sistemas xerais de zona verde e un sistema local de zona verde, expropiar os terreos necesarios para ampliar a dotación deportiva a carón das piscinas e expropiar dúas construcións en desuso nas Aceñas e na Praza dos Brancos respectivamente, co obxecto de ampliar a oferta equipamental do Conxunto Histórico Artístico. Tamén deberá mellorar o sistema viario no que se apoia a mobilidade de todo o ámbito, propoñendo a súa peonalización e pavimentación.

Cómpre indicar que se trata de pequenas actuacións nun ámbito fortemente consolidado, mais no caso de perver dunha infraestrutura ou dotación de gran envergadura, o custo desta podería correr a cargo doutra administración ou repercutirse no canon de mantemento de cada infraestrutura.

No cadro adxunto figuran todas as liñas de actuación previstas así como as actuacións urbanísticas preferentes previstas no desenvolvemento do PECHA e recóllese para cada unha das actuacións unha orde de prioridades, o sistema de actuación polo que se obterá, se se trata dunha actuación pública ou privada, e se está ou non concertada.

Á vista do cadro obsérvase que o financiamento recae integramente no concello. Porén, debemos lembrar que no momento de parcelar, construír novas edificacións, substituír ou rehabilitar integralmente as existentes, as persoas propietarias deberán ceder gratuitamente ao concello os terreos necesarios para a apertura ou regularización do viario preciso, ademais de completar pola súa conta a urbanización dos mesmos (artigo 20.a e 24.2 da LSG).



LIÑAS DE ACCIÓN E ACTUACIÓNS PREVISTAS	SISTEMA DE ACTUACIÓN	FINANCIACIÓN	PRIORIDADE
MEDIDAS DIRIXIDAS Á IMPLEMENTACIÓN DUN MODELO DE MOBILIDADE SOSTIBLE			
Peonalización da rúa Aceñas	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
Peonalización da rúa Socastelo	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
Peonalización do camiño do Cemiterio	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
Peonalización da traseira Socastelo	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
Conexión ciclista co Parque Industrial de Chorente	Expropiación	Pública (Concello)	2ª
Mellora do pavimento do Carreiro dos Caños	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
Mellora do pavimento da Rúa Sur	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
Mellora do pavimento da Costiña	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
Remodelación da intersección entre a OU-320 e a OU-0152	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
Creación de aparcabicicletas e recarga de bici eléctrica	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
Creación de prazas para car-pool	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
REHABILITACIÓN INTEGRAL ENERXÉTICA DE EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS E RENOVACIÓN DAS REDES DE SERVIZOS			
Auditoría enerxética de equipamentos municipais	-		3ª
Auditoría enerxética de espazos libres e zonas verdes	-		3ª
Auditoría enerxética de iluminación pública	-		3ª
MELLORA DA CONTORNA A TRAVÉS DA RECUPERACIÓN DE ESPAZOS URBANOS DEGRADADOS E POSTA EN VALOR DE ZONAS VERDES PARA A REDUCCIÓN DA CONTAMINACIÓN			
Recuperación do Castelo	Expropiación parcial	Pública (Concello)	1ª
Rexeneración do Campo da Feira (mellora da pavimentación e arboredo)	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	1ª
Protección de visuais sobre a traseira da Igrexa de San Bieito	Expropiación parcial	Pública (Concello)	1ª
Protección de visuais entre as vivendas de Vilanova e o alto do Castelo	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	1ª



LIÑAS DE ACCIÓN E ACTUACIÓN PREVISTAS	SISTEMA DE ACTUACIÓN	FINANCIACIÓN	PRIORIDADE
PROMOCIÓN DE PROXECTOS DE INTEGRACIÓN SOCIAL PARA FORTALECER A COHESIÓN DA COMUNIDADE DO C.H			
Creación de novas dotacións de espazo libre e zonas verdes:			
SX-EL-PAR-04-Ob	Expropiación	Pública (Concello)	2ª
SX-EL-PAR-01-Ob	Expropiación	Pública (Concello)	2ª
SL-EL-XAR-01-Ob	Expropiación	Pública (Concello)	2ª
Creación de novas dotacións de equipamento:			
SL-EQ-DM-03-Ob	Expropiación	Pública (Concello)	2ª
SX-EQ-SC-07-Ob	Solo propiedade do concello	Pública (Concello)	2ª
SX-EQ-DM-04-Ob	Expropiación	Pública (Concello)	2ª
FOMENTO DA CREACIÓN DE EMPREGO E REHABILITACIÓN DO TECIDO PRODUTIVO E COMERCIAL (			
Axudas á rehabilitación do patrimonio edificado	-		1ª
Propostas de reactivación da actividade produtiva	-		1ª

3 ESTUDO ECONÓMICO

De conformidade co Artigo 184.1.i) do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, descríbese a continuación unha breve estimación dos custos da execución dos espazos previstos, diferenciando en primeiro lugar a parte correspondente á obtención dos terreos, no caso de terse que realizar por expropiación, por non chegar a convenio urbanístico ou permuta forzosa e en segundo lugar a parte de desenvolvemento e execución das obras.

3.1 VALOR DO SOLO URBANIZADO NON EDIFICADO

O artigo 19 do Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do Solo (en diante RVLS), identifica as distintas situacións para os solos en situación de urbanizado en correspondencia coas distintas categorías de Solo Urbano establecidas no artigo 17 da lei do Solo de Galicia.

No punto 1 determina que para os solos en situación de urbanizados que non estean edificadas estarase ao disposto no artigo 22 do RVLS. Esta situación é a que corresponde co solo clasificado e categorizado como solo urbano pola normativa vixente e sobre a que se delimitan as seguintes dotacións: SX-EL-PAR-01-Ob, SL-EL-XAR-01-Ob e SX-EQ-DM-04-Ob.



3.1.1 Valoración determinada polo método residual

O método de cálculo establecido no mesmo esixe da previa determinación do uso e edificabilidade de referencia do solo urbanizado non edificado aos efectos de valoración.

Segundo dispón o número 1 do artigo 20 RVLS considéranse como uso e edificabilidade de referencia os atribuídos á parcela pola ordenación urbanística que permita taxar o seu prezo máximo en venda ou aluguer.

O estudo da normativa vixente determina que o solo urbanizado afectado correspóndese a un Solo Urbano, sendo as determinacións do mesmo, segundo o quinteiro no que se sitúe cada ámbito obxecto de expropiación, as seguintes:

QUINTEIRO	NORMATIVA	92181	89192	89162	89156	PROMEDIO
Parcela mínima	A existente	368	1.211	2.067	94	935
Fronte mínima	A existente	21	19	14	17	18
Altura de edificación	S/planos	2	1	2	2	2
Fondo máximo	S/planos	11	10	9	10	10

Ao ser urbano, e poder executarse unha edificación con fronte e fondo medios de 18m e 10 m respectivamente, cunha altura media de 2 plantas teríamos 360 m² construídos, polo que a edificabilidade sería de 360/935= 0,385 m²/m².

Para a aplicación do método residual estático séguese o establecido no artigo 22 do RD 1492/2011: Valoración en situación de solo urbanizado non edificado

1. O valor en situación de solo urbanizado non edificado, ou se a edificación existente ou en curso sexa ilegal ou se atope en situación de ruína física, obterase aplicando á edificabilidade de referencia determinada segundo o disposto no artigo anterior, o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, de acordo coa seguinte expresión:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

Sendo:

- VS = Valor do solo urbanizado non edificado, en euros por metro cadrado de solo.
- Ei = Edificabilidade correspondente a cada un dos usos considerados, en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo.
- VRSi = Valor de repercusión do solo de cada un dos usos considerados, en euros por metro cadrado edificable.

2. Os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados aos que fai referencia o apartado anterior, determinaranse polo método residual estático de acordo coa seguinte



expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sendo:

- VRS = Valor de repercusión do solo en euros por metro cadrado edificable do uso considerado.
- Vv = Valor en venta do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable.
- K = Coeficiente que pondera a totalidade dos gastos xerais, incluídos os de financiación, xestión e promoción, así como o beneficio empresarial normal da actividade de promoción inmobiliaria necesaria para a materialización da edificabilidade.

Dito coeficiente K, que terá con carácter xeral un valor de 1,40, poderá ser reducido ou aumentado de acordo cos seguintes criterios:

-Poderá reducirse ata un mínimo de 1,20 no caso de terreos en situación de urbanizado destinados á construción de vivendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, vivendas suxeitas a un réxime de protección que fixe valores máximos de venta que se aparten de maneira substancial dos valores medios do mercado residencial, naves industriais ou outras edificacións vinculadas a explotacións económicas, en razón de factores obxectivos que xustifiquen a redución do compoñente de gastos xerais como son a calidade e a tipoloxía edificatoria, así como unha menor dinámica do mercado inmobiliario na zona.

-Poderá aumentarse ata un máximo de 1,50 no caso de terreos en situación de urbanizado destinados a promocións que en razón de factores obxectivos como poidan ser, a extraordinaria localización, a forte dinámica inmobiliaria, a alta calidade da tipoloxía edificatoria, o prazo previsto de comercialización, o risco previsible, ou outras características da promoción, xustifiquen a aplicación dun maior compoñente de gastos xerais.

- Vc = Valor da construción en euros por metro cadrado edificable do uso considerado. Será o resultado de sumar os costes de execución material da obra, os gastos xerais e o beneficio industrial do construtor, o importe dos tributos que gravan a construción, os honorarios profesionais por proxectos e dirección das obras e outros gastos necesarios para a construción do inmovible.

Tódolos valores deberán estar referidos á data que corresponda segundo o obxecto da valoración nos termos establecidos no apartado 2 do artigo 21 do texto refundido da Lei do



Solo.

3. En caso de parcelas que non se atopen completamente urbanizadas ou que teñan pendente o levantamento de cargas ou o cumprimento de deberes para poder realizar a edificabilidade prevista, descontaranse do valor do solo determinado segundo o apartado 1 anterior a totalidade dos costes e gastos pendentes, así como o beneficio empresarial derivado da promoción, de acordo coa seguinte expresión:

$$VSo = VS - G \cdot (1 + TLR + PR)$$

Sendo:

- VSo = Valor do solo descontados os deberes e cargas pendentes, en euros.
- VS = Valor do solo urbanizado non edificado, en euros.
- G = Costes de urbanización pendentes de materialización e outros deberes e cargas pendentes, en euros.
- TLR = Taxa libre de risco en tanto por un.
- PR = Prima de risco en tanto por un.

A taxa libre de risco, aos efectos de determinar o beneficio da promoción neste Regulamento, será a última referencia publicada polo Banco de España do rendemento interno no mercado secundario da débeda pública de prazo entre dous e seis anos. En canto á prima de risco, aos efectos de determinar o beneficio da promoción neste Regulamento, fixarase en función dos usos e tipoloxías correspondentes atribuídos pola ordenación urbanística, tomando como referencia as porcentaxes establecidas no cadro do Anexo IV do Regulamento en función do tipo de inmovible sen que poida ser superior á porcentaxe que se determine para o coeficiente corrector K establecido no apartado 2 anterior, incluída a propia prima de risco como sumando da totalidade dos gastos xerais.

4. A aplicación do método residual establecido nos apartados anteriores, non considerará outros parámetros económicos que os que poidan deducirse da situación no momento da taxación. En ningún caso se considerarán as expectativas de plusvalías ou alteracións de valor que puideran producirse no futuro.

O valor de repercusión polo método residual estático na consideración da edificabilidade establecida (0,385 m²/m²), para un valor de venda do produto acabado de 1.106,46 euros/m²c (Valor en venda do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base dun estudo de mercado estatisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable, recompilando valores de oferta de inmovibles en bo estado, ao non existir oferta de obra nova, tanto do ámbito do PECHA como da súa contorna),

Data	Portal	Ref.	Antigüid.	Localiz.	Característ.	Nº Planta	Dormit.	Sup m ² c	Prezo (€)	Prezo €/m ² c
abr-	Idealista	93668	1900.	Rúa San	Casa	3	--	596	351.000	588,93



24		790	Reforma 1985	Lourenzo	adoAllariz					
abr-24	Idealista	10345 9703	--	--	Casa adoAllariz	3	2	73	59.000	808,22
abr-24	Idealista	98563 542	1942. Reforma 1998	Rua Emilia Pardo Bazán	Casa adoAllariz	3	3	120	99.000	825,00
abr-24	Idealista	C0002 44	1900. Reforma 2004	Estrada de Xunqueira	Casa adoAllariz	3	3	90	130.000	1.444,44
abr-24	Fotocasa	18214 1121	1940. Reforma 1988	Rua Emilia Pardo Bazán	Casa adoAllariz	4	4	560	1.000.000	1.785,71
abr-24	Fotocasa	16292 9372	1967	Rua Emilia Pardo Bazán	Casa adoAllariz	2	4	236	280.000	1.186,44
Promedio (€/m ² c):										1.106,46

un coeficiente de ponderación de gastos xerais de 1,2, dada a reducida oferta existente e un valor de construción de 632,50 euros / m²c , determinado pola Norma 3 da Orde 29/12/2014, que establece os valores básicos de construción en función da categoría dos concellos, considerando a Allariz no grupo 2 e cun valor de construción (anexo IV da resolución do 17 de abril de 2017 pola que se actualizan os anexos da Orde do 28 de decembro de 2015 pola que se regulan os medios de comprobación do valor dos bens inmobles que se utilizarán, dos previstos no artigo 57 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, xeral tributaria, no ámbito dos impostos sobre sucesións e doazóns e sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, así como a normativa técnica xeral) de 550 €/ m², o cal pode ser corrixido polo coeficiente de uso para tipoloxías de vivenda unifamiliar nun 15% resultando $550 * 1,15 = 632,50$ €/ m²c

$$VS = 0,385 \times ((1.106,46 / 1,4) - 632,50) = 60,77 \text{ euros/m}^2.$$

As parcelas afectadas atópanse completamente urbanizadas sen que sexa preciso descontar ningún custe ni gasto pendente.

O valor determinado polo método residual estático, aplicado ao solo urbano afectado no ámbito do PECHA é: **60,77 €/m².**

3.1.2 Valoración por unidades parcelarias afectadas

UD_PARC	SUP A EXPROPIAR	IMPORTE (€)
89156-01	74,15	8.266,47



89162-01	427,06	47.610,38
89162-02	239,14	26.659,77
89162-03	162,40	18.104,73

O valor dos bens e dereitos afectados pola expropiación do solo destinado á execución das novas dotacións previstas SX-EL-PAR-01-Ob, SL-EL-XAR-01-Ob e SX-EQ-DM-04-Ob ascende a un total de **CINCUENTA E SETE MIL SEISCENTOS EUROS CON CUARENTA E SETE CÉNTIMOS (57.600,47€)** incluíndo o **5%** de premio de afección.

3.2 VALOR DO SOLO URBANIZADO EDIFICADO

O artigo 19.2 do RVLS determina que para os solos en situación de solo urbanizado edificado ou en curso de edificación, aplicárase o disposto nos artigos 23 e 24 do RVLS. Esta situación é a que corresponde coa parcela clasificada e categorizada como solo urbano pola normativa vixente e sobre a que se delimitan as dotacións SX-EL-PAR-04-Ob e SL-EQ-DM-03-Ob.

O artigo 23 establece que cando se trate de solo edificado ou en curso de edificación, o valor de taxación será o superior dos seguintes:

a)O determinado pola taxación conxunta do solo e da edificación existente que se axuste á legalidade segundo o establecido no artigo 5 do RVLS, polo método de comparación, aplicado exclusivamente aos usos da edificación existente ou a construción xa realizada, de acordo co artigo 24 do RVLS.

b)O determinado polo método residual, regulado no artigo 22 do RVLS, aplicado exclusivamente ao solo, sen consideración da edificación existente ou a construción xa realizada.

A aplicación do método residual establecido nos apartados anteriores, non considerará outros parámetros económicos que os que poidan deducirse da situación no momento da taxación. En ningún caso se considerarán as expectativas de plusvalías ou alteracións de valor que puideran producirse no futuro.

3.2.1 Valoración determinada polo método de comparación

Tal e como indicou anteriormente a valoración do solo urbanizado edificado, polo método de comparación, realízase aplicando o artigo 24 do Regulamento de maneira que a selección de comparables ten en conta as seguintes condicións de semellanza:

- a) Localización.
- b) Uso.
- c) Configuración xeométrica da parcela.



- d) Tipoloxía e parámetros urbanísticos básicos.
- e) Superficie.
- f) Antigüidade e estado de conservación.
- g) Calidade da edificación.
- h) Gravámenes ou cargas que condicionen o valor atribuíble ao dereito de propiedade.
- i) Data de toma de datos do comparable.

En tal sentido o valor do solo urbanizado obtido polo método de comparación, recompilando valores de oferta de vivendas de características similares, vivenda tipo "chalet" en parcela independente, arroxa a seguinte mostraxe aplicando un coeficiente sobre o estado de cada inmovible en relación co estado da vivenda a valorar segundo o criterio indicado na Orde 29/12/2014, que establece os valores básicos de construción en función da categoría dos concellos, e a consideración da vivenda a valorar nun estado "normal":

- Calidade normal: coeficiente 1.
- Calidade ruínosa: coeficiente 0,25.
- Calidade deficiente/mala: coeficiente 0,50.
- Calidade regular: coeficiente 0,75.
- Calidade boa: coeficiente 1,25.
- Calidade excelente: coeficiente 1,50.

Portal	Referencia	Antigüidade	Localización	Sup m2c	Prezo (€)	Prezo €/m2c	Coef.	Prezo €/m2c
Idealista	93668790	1900. Reforma 1985	Rúa San Lourenzo	596	351.000	588,93	1,25	471,14
Idealista	103459703	--	--	73	59.000	808,22	1,50	538,81
Idealista	98563542	1942. Reforma 1998	Rua Emilia Pardo Bazán	120	99.000	825,00	1,25	660,00
Idealista	C000244	1900. Reforma 2004	Estrada de Xunqueira	90	130.000	1.444,44	1,50	962,96
Fotocasa	182141121	1940. Reforma 1988	Rua Emilia Pardo Bazán	560	1.000.000	1.785,71	1,50	1.190,48
Fotocasa	162929372	1967	Rua Emilia Pardo Bazán	236	280.000	1.186,44	1,25	949,15



O que arroxa unha media dos prezos corrixidos de 795,42 €/m², e un valor correxido para o estado da edificación a valorar na que se ten necesariamente que realizar actuacións de rehabilitación de 397,71 €/m², resultando un valor dos bens e dereitos afectados de expropiación da unidade parcelaria 92181-02 de **DOUSCENTOS SESENTA E SEIS MIL CATROCENTOS SESENTA E SETE EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (266.467,12 €)** para os 670 m² construídos.

3.2.2 Valoración determinada polo método residual

O método residual calculado no apartado 3.1.1 determinada un valor, aplicado ao solo urbano afectado no ámbito do PECHA de 60,77 €/m². Dito valor, aplicado á unidade parcelaria 92181-02 sobre a que se proxectan as dotacións SX-EL-PAR-04-Ob e SL-EQ-DM-03-Ob, resulta un total de CIENTO CINCUENTA E OITO MIL NOVECIENTOS SETE EUROS CON SETE CÉNTIMOS (158.907,07€) para os 2.615 m² de parcela.

3.2.3 Resumo de valoración

Segundo os apartados anteriores, os valores adoptados son, segundo o tipo de edificación, o maior dos dous valores obtidos (método de comparación e polo método residual), tal e como esixe o artigo 37.2 do RDL 7/2015. Non procede a valoración doutros elementos complementarios, como peches ou arboredo neste caso xa que na metodoloxía do método de comparación, os comparables utilizados xa dispoñen destes elementos de aprezo, polo que o seu custe está recollido no valor de venda dos testigos recollidos.

Resulta por tanto un valor dos bens e dereitos de **DOUSCENTOS SETENTA E NOVE MIL SETECENTOS NOVENTA EUROS CON CUARENTA E SETE CÉNTIMOS (279.790,47 €)** para todo o ámbito, incluíndo o **5%** de premio de afección.

3.3 VALORACIÓN ECONÓMICA

O concello deberá en primeiro lugar acometer a expropiación dos terreos necesarios e construcións existentes para acometer a realización dos espazos destinados a acoller as novas zonas verdes, os novos equipamentos .

- Superficie afectada a expropiar: 3.517,75 m²
- Custo estimado expropiación: 337.390,95 €

De maneira posterior, realizarase a urbanización correspondente executando as obras necesarias para o acondicionamento das zonas verdes e parcelas obtidas así como as obras de mellora nas construcións dotacionais existentes.

Para a estimación destes importes, estímase un módulo de custo unitario correspondente a cada tipo de actuación, ben sexa de movemento de terras, ben sexa de execución das propias obras de urbanización (viario, espazos libes e equipamento), considerándose valores estándar de referencia a partir de diversas fontes.



Os módulos considerados non pretenden ser exactos para cada caso concreto, senón que se trata de establecer unha simplificación no conxunto do PECHA, de maneira que se realiza una estimación xenérica dos diferentes custes con prezos actualizados á data na que se subscribe o PECHA.

MÓDULOS URBANIZACIÓN		
CONCEPTO	PREZO UNITARIO (€)	UNIDADE
Acondicionamento de zona verde naturalizada segundo control arqueolóxico (incluído)	3	m ²
Acondicionamento de zonas verdes	15	m ²
Intersección viaria	60	m ²
Pavimentación de rúa con lousa	105	m ²
Senda ciclista	60	m ²
Aparcabiciletas con recarga eléctrica para 2 bicicletas	1.657,66	Ud
Sinalización e pintado car-pool	135	Ud
Arborado con especies autóctonas de porte medio (tronco de 3 a 5m de altura)	50	Ud
Rehabilitación de edificación	800	m ² construídos
Construcción de edificación nova	1200	m ² construídos
Auditoría enerxética	0,3	m ²
Pavimento de zorra estabilizada	36	m ²
Axudas á rehabilitación do patrimonio edificado	2000	Viv. en mal estado ou ruína
Propostas de reactivación da actividade produtiva	500	Establecemento

Partindo destes módulos, obtense o seguinte desglose para a completa urbanización do ámbito:

LIÑAS DE ACCIÓN E ACTUACIÓNS PREVISTAS	CANTIDADE	UNIDADE	PREZO (€)
MEDIDAS DIRIXIDAS Á IMPLEMENTACIÓN DUN MODELO DE MOBILIDADE SOSTIBLE			
Peonalización da rúa Aceñas	1.570,50	m ²	164.902,48
Peonalización da rúa Socastelo	402,41	m ²	42.252,95
Peonalización do camiño do Cemiterio	1.047,93	m ²	110.032,65
Peonalización da traseira Socastelo	297,40	m ²	31.227,32
Conexión ciclista co Parque Industrial de Chorente	960,00	m ²	57.600,00
Mellora do pavimento do Carreiro dos Caños	592,96	m ²	62.260,59
Mellora do pavimento da Rúa Sur	414,38	m ²	43.509,69
Mellora do pavimento da Costiña	109,32	m ²	11.478,39



LIÑAS DE ACCIÓN E ACTUACIÓNS PREVISTAS	CANTIDADE	UNIDADE	PREZO (€)
Remodelación da intersección entre a OU-320 e a OU-0152	357,07	m ²	21.424,38
Creación de aparcabicicletas e recarga de bici eléctrica	3,00	ud	4.972,98
Creación de prazas para car-pool	2,00	ud	270,00
REHABILITACIÓN INTEGRAL ENERXÉTICA DE EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS E RENOVACIÓN DAS REDES DE SERVIZOS			
Auditoría enerxética de equipamentos municipais	53.779,72	m ² de EQ	16.133,92
Auditoría enerxética de iluminación pública en viario e espazos libres e zonas verdes	44.642,20	m ² de ZV e viario	13.392,66
MELLORA DA CONTORNA A TRAVÉS DA RECUPERACIÓN DE ESPAZOS URBANOS DEGRADADOS E POSTA EN VALOR DE ZONAS VERDES PARA A REDUCCIÓN DA CONTAMINACIÓN			
Recuperación do Castelo	16.585,85	m ²	49.757,55
Rexeneración do Campo da Feira (mellora da pavimentación e arboredo)	8.937,83	m ²	321.761,88
Protección de visuais sobre a traseira da Igrexa de San Bieito	72,67	m ² *	363,33
Protección de visuais entre as vivendas de Vilanova e o alto do Castelo	1.097,27	m ² **	2.743,18
PROMOCIÓN DE PROXECTOS DE INTEGRACIÓN SOCIAL PARA FORTALECER A COHESIÓN DA COMUNIDADE DO C.H			
Creación de novas dotacións de espazo libre e zonas verdes			
SX-EL-PAR-04-Ob	2.395,37	m ²	35.930,55
SX-EL-PAR-01-Ob	828,60	m ²	12.429,00
SL-EL-XAR-01-Ob	74,15	m ²	1.112,25
Creación de novas dotacións de equipamento			
SL-EQ-DM-03-Ob	341,40	m ²	273.120,00
SX-EQ-SC-07-Ob	139,96	m ²	111.968,00
SX-EQ-DM-04-Ob	1.991,96	m ²	796.784,00
FOMENTO DA CREACIÓN DE EMPREGO E REHABILITACIÓN DO TECIDO PRODUTIVO E COMERCIAL			
Axudas á rehabilitación do patrimonio edificado	21,00	Edif. en mal estado ou ruina	42.000,00
Propostas de reactivación da actividade produtiva	140,00	Establecementos existentes e locais desocupados	70.000,00
TOTAL			2.297.427,73

* Estímase a disposición de 1 árbore cada 10 m²

** Estímase a disposición de 1 árbore cada 20 m²



IMPORTE TOTAL EXECUCIÓN PECHA:

TOTAL EXECUCION MATERIAL	2.297.427,73 €
GASTOS XERAIS 13%	298.665,60 €
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	137.845,66 €
PRESUPOSTO BASE DE LICITACIÓN (SEN IVE)	2.733.939,00 €
21,00 % I.V.E.	574.127,19 €
TOTAL PRESUPOSTO BASE DE LICITACIÓN CON I.V.E. e EXPROPIACIÓN	3.645.457,13 €

O custo total que debe asumir o concello de Allariz para a obtención da totalidade dos terreos e execución das liñas de acción ascende a un total de **TRES MILLÓNS SEISCENTOS CUARENTA E CINCO MIL CATROCENTOS CINCUENTA E SETE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (3.645.457,13 €)**.

Asinan:

Alfonso Botana Castelo
Arquitecto

Beatriz García Becerra
Arquitecta

Paula Fernández Otero
Bióloga