



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

Referencia da fase: **32001-PECHA-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 MEMORIA ECONÓMICA.....	3
2.1 ORZAMENTOS MUNICIPAIS.....	3
2.2 IMPACTO DA ACTUACIÓN NO ORZAMENTO MUNICIPAL	4



1 INTRODUCCIÓN

De conformidade co Artigo 184 do Regulamento da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do Solo de Galicia, o presente documento constitúe a memoria de viabilidade do Plan Especial de Protección do Conxunto Histórico Artístico de Allariz.

2 MEMORIA ECONÓMICA

O presente apartado redáctase segundo o establecido no Texto Refundido do Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana de 30 de outubro que establece no seu apartado 4 que a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de transformación urbanística deberá incluír un informe ou memoria de sostibilidade económica, no que se ponderará, en particular, o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e la prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

No documento analizaremos o impacto no orzamento municipal que terá a obtención e preparación do solo para o acondicionamento dos espazos detallados no estudo económico e a repercusión nas arcas municipais da concesión de novas licencias posibilitadas dende a súa entrada en vigor.

2.1 ORZAMENTOS MUNICIPAIS

Analizaremos os orzamentos municipais a partires dos datos obtidos das liquidacións do Concello de Allariz para os anos 2018 a 2022 co obxectivo de ter unha pequena visión da situación orzamentaria actual no concello.

ANUALIDADE	2018	2019	2020	2021	2022
C1. Impostos Directos	1.838.334,24	1.823.651,56	1.839.143,01	1.843.620,25	1.916.305,47
C2. Impostos Indirectos	51.796,58	41.378,24	55.496,37	71.474,34	69.260,61
C3. Taxas e outros ingresos	1.168.693,68	1.502.010,62	1.404.547,30	1.440.035,54	1.583.651,53
C4. Transferencias correntes	2.148.760,21	2.043.212,85	1.966.798,59	2.020.363,64	2.292.978,51
C5. Ingresos Patrimoniais	112.918,10	12.896,50	11.150,27	6.449,00	3.653,86
C5. Enaxenación inver.real	105.000,00	20.000,00	6.000,00	113.560,40	380.200,00
C7. Transferencias de capital	200.521,73	232.540,08	189.044,88	437.771,59	805.333,75



ANUALIDADE	2018	2019	2020	2021	2022
C8. Activos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C9. Pasivos financeiros	3.581,65	7.155,00	150,00	14.800,00	27.294,28
TOTAL INGRESOS NON FINANCE.	5.629.606,19	5.682.844,85	5.472.330,42	5.948.074,76	7.078.678,01
C1. Gastos de persoal	2.545.907,98	2.427.565,75	2.379.507,78	2.515.593,16	2.532.721,26
C2. Suministro de bens correntes	1.736.980,38	2.011.977,34	1.938.741,00	2.057.074,37	2.519.624,67
C3. Gastos Financeiros	58.589,97	34.246,83	8.555,65	9.477,58	13.788,00
C4. Transferencias correntes	58.823,05	17.444,83	22.767,93	14.146,09	18.146,09
C6. Inversións Reais	696.420,95	676.805,36	430.906,02	1.111.311,44	1.263.902,17
C7. Transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C8. Activos financeiros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C9. Pasivos financeiros	123.428,93	123.547,50	120.150,00	120.150,00	273.737,71
TOTAL GASTOS NON FINANCE.	5.220.151,26	5.291.587,61	4.900.628,38	5.827.752,64	6.621.919,90
DÉFICIT/SUPERAVIT	409.454,93	391.257,24	571.702,04	120.322,12	456.758,11

2.2 IMPACTO DA ACTUACIÓN NO ORZAMENTO MUNICIPAL

Realizaremos unha estimación do impacto que sobre a facenda pública municipal producirá a execución do presente PECHA, impacto que se analizará dende o punto de vista dos gastos e dos ingresos.

a) INGRESOS

No referente os ingresos derivados da execución do PECHA, tense en conta o número de licenzas de nova construción que se permiten desenvolver pola ordenación, así como as licenzas de rehabilitación das edificacións existentes que contan cunha valoración suficiente (nas que se prevén certas actuación de mellora suxeitas a licenza ou



comunicación previa de obras), cunha valoración mala ou en ruína. Todas estas actuacións suxeitaranse ao tipo impositivo fixado pola ordenanza municipal ao efecto, que na actualidade fixa un 2,8% do Orzamento de Execución Material (OEM).

As novas vivendas tamén teñen como consecuencia un incremento relevante da recadación municipal por concepto do imposto de bens inmobles, tributo que recae sobre o valor do patrimonio inmobiliario situado no municipio, calquera que sexa o domicilio do propietario ou do que o posúa con ánimo de dono.

A magnitude destes ingresos calcúlase a partires da situación actual e. Para a estimación de execución de nova vivenda establécese unha recadación líquida de 500,00 €/ vivenda en concepto de IBI.

Tipo de obra	Número de actuacións	Superficie construída	Importe obra (€/m2)	OEM (€)	ICIO (€)	IBI (€)
Novas construcións	27	4.775,66	1.300	6.208.363,48	173.834,18	13.500,00
Edif. Valor suficiente	193	56.379,76	750	42.284.820,27	1.183.974,97	
Edif. Valor malo	10	2.118,71	1.000	2.118.710,17	59.323,88	
Edif. Valor ruína	2	258,72	1.300	336.340,16	9.417,52	
TOTAL	232	63.532,86		50.948.234,07	1.426.550,55	13.500,00

Os ingresos contemplados ascenden a un total de **1.440.050,55 euros** que, distribuídos nos 6 anos seguintes á aprobación do PECHA (estimada para o ano 2024), representan arredor de 240.000 €/anuais. Porén, o presente documento estima que os anos de maior ingresos serán os dous primeiros (tendo en conta os incentivos á acción rehabilitadora propostos polo PECHA) e que irá mingando a medida que se avance no tempo.

Ademais, non se considera que o incremento dotacional previsto, coas novas zonas verdes e equipamentos proxectados pola ordenación, supoña impacto algún sobre os ingresos municipais dado que non se xeran ingresos correntes nos elementos dotacionais municipais como é o caso.

INGRESOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ICIO	475.516,85	417.011,23	392.011,23	92.011,23	50.000,00	
IBI	3.375,00	3.375,00	3.375,00	3.375,00	3.375,00	3.375,00
TOTAL	478.891,85	420.386,23	395.386,23	95.386,23	53.375,00	3.375,00



b) GASTOS

A actuación que nos ocupa repercute no orzamento de gastos do concello por dúas vías: vía inversión e vía gastos derivados do mantemento da mesma.

O concello deberá facer fronte a unha disposición inicial de 337.390,95 € para acometer a expropiación dos terreos que se desenvolverá nos anos 2025 a 2027.

Complementariamente executarase a mellora da contorna a través da recuperación de espazos urbanos degradados entre o 2025 e 2026 e a rehabilitación do tecido produtivo e comercial que se estenderá entre o 2025 e 2030.

A continuación desenvolveranse as medidas dirixidas á implementación dun modelo de mobilidade sostible e a promoción de proxectos de integración social para fortalecer a cohesión da comunidade do C.H. que irán desde o ano 2027 ao 2036.

Finalmente, entre os anos 2035 a 2036 prevese a rehabilitación integral enerxética de equipamentos municipais e renovación das redes de servizos.

Logo da análise realizada entendemos que ten dispoñibilidade orzamentaria suficiente xa que conta cunha evolución orzamentaria positiva, o que o posiciona nunha situación óptima para a inversión.

No tocante aos gastos de operación e mantemento das dotacións debemos ter en conta que non suporá un importe non asumible. Valoraremos os gastos de mantemento dos novos ámbitos de zona verde. As actuacións propostas sobre o viario non ten impacto nos gastos xa que se trata de viario existente polo que está contabilizado e incluído nos presupostos municipais anteriores. Tampouco se valora o mantemento nos novos equipamentos, pois coa previsión da súa construción/rehabilitación, non requirirán de obras de mantemento a curto prazo.

Se establecemos un custo de 2 €/m2/ano de custes de mantemento das zonas verdes novas e un incremento dos servizos administrativos consecuencia do aumento da poboación e vivenda no ámbito (supoñendo a construción da totalidade das vivendas novas previstas) estimado en 85€/viv./ano, o custo total anual de mantemento rondaría os 8.891,24 € anuais. Considérase que comezarán a desenvolverse estes gastos a partires do ano 2032.

GASTOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Custes expropiación de terreos	112.463,65	112.463,65	112.463,65			
Recuperación de espazos urbanos degradados	269.711,94	269.711,94				
Mobilidade sostible			98.980,78	98.980,78	98.980,78	98.980,78
Proxectos de integración social			177.301,19	177.301,19	177.301,19	177.301,19
Rehabilitación do tecido produtivo	26.878,13	26.878,13	26.878,13	26.878,13	26.878,13	26.878,13



GASTOS	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Rehabilitación integral enerxética						
Mantemento espazos libres e zonas verdes						
Incremento servizos administrativos						
TOTAL	409.053,73	409.053,73	415.623,76	303.160,11	303.160,11	303.160,11

GASTOS	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Custes expropiación de terreos						
Recuperación de espazos urbanos degradados						
Mobilidade sostible	98.980,78	98.980,78	98.980,78	98.980,78	98.980,78	98.980,78
Proxectos de integración social	177.301,19	177.301,19	177.301,19	177.301,19	177.301,19	177.301,19
Rehabilitación do tecido produtivo						
Rehabilitación integral enerxética					21.257,66	21.257,66
Mantemento espazos libres e zonas verdes		6.596,24	6.596,24	6.596,24	6.596,24	6.596,24
Incremento servizos administrativos		2.295,00	2.295,00	2.295,00	2.295,00	2.295,00
TOTAL	276.281,97	285.173,21	285.173,21	285.173,21	306.430,87	306.430,87

c) IMPACTO FINAL SOBRE OS ORZAMENTOS MUNICIPAIS

Para a estimación da evolución do orzamento municipal realizouse un estudo anual sobre o período de 2025 (onde se prevé a obtención e execución dos terreos) a 2036 (onde se valora o impacto do mantemento das novas infraestruturas), reflectido no cadro seguinte.

Tal e como se indicou anteriormente, o concello deberá facer fronte a unha disposición inicial de 337.390,95 € para acometer a expropiación dos terreos que se desenvolverá nos anos 2025 a 2027.

Complementariamente executarase a mellora da contorna a través da recuperación de espazos urbanos degradados entre o 2025 e 2026 e a rehabilitación do tecido produtivo e comercial que se estenderá entre o 2025 e 2030.

A continuación desenvolveranse as medidas dirixidas á implementación dun modelo de mobilidade sostible e a promoción de proxectos de integración social para fortalecer a cohesión da comunidade do C.H. que irán desde o ano 2027 ao 2036.



Finalmente, entre os anos 2035 a 2036 prevese a rehabilitación integral enerxética de equipamentos municipais e renovación das redes de servizos.

Respecto dos ingresos, tívose en consideración ademais un aumento do 1% anual de impostos directos e do 5% de taxas e outros ingresos así como os custes derivados da inversión e posterior mantemento da actuación e un aumento anual de custes de persoal en base a o aumento proporcional do IPC dos últimos 10 anos (2,26% anual).

Por tanto, a execución do PECHA require dunha inversión de 3.645.457,13€ (o 86% destinado a urbanización do ámbito) e prevé uns ingresos mediante a construción e rehabilitación do parque edificatorio de 1.440.050,55 €.

As principais conclusións que se desprenden do cadro seguinte, no que se amosa a futura evolución dos diferentes capítulos de ingresos e gastos municipais (sen considerar o aforro neto antes citado), son que a execución da inversión recollida no presente PECHA é posible dentro da estabilidade orzamentaria analizada, e no tocante aos custos fixos que deberá afrontar o municipio derivados do mantemento entendemos que pode sufragalos, todo isto sen prexuízo da disposición doutras fontes de financiamento como operacións de crédito (para inversións), subvencións doutras administracións ou recursos propios procedentes do aforro neto.

Asinan:

Alfonso Botana Castelo
Arquitecto

Beatriz García Becerra
Arquitecta

Paula Fernández Otero
Bióloga



	LIQ	LIQ	LIQ	ORZ	ESTIM	ESTIM	ESTIM	ESTIM	ESTIM	ESTIM	ESTIM	ESTIM	ESTIM	ESTIM
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
C1. Impostos Directos	1.871.900,00	1.890.619,00	1.909.525,19	1.928.620,44	1.947.906,65	1.967.385,71	1.987.059,57	2.006.930,17	2.026.999,47	2.047.269,46	2.067.742,16	2.088.419,58	2.109.303,77	2.130.396,81
C2. Impostos Indirectos	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00	80.000,00
C3. Taxas e outros ingresos	1.563.500,00	1.641.675,00	2.202.650,60	2.230.332,92	2.295.830,26	2.090.852,46	2.148.614,53	2.200.001,51	2.310.001,59	2.425.501,67	2.546.776,75	2.674.115,59	2.807.821,37	2.948.212,43
C4. Transferencias correntes	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00	2.191.228,00
C5. Ingresos Patrimoniais	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00	4.000,00
C5. Enaxenación inver.real	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00	130.000,00
C7. Transferencias de capital	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00	813.361,00
C8. Activos financeiros	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
C9. Pasivos financeiros	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00	10.000,00
TOTAL INGRESOS NON FINANCE.	6.663.989,00	6.760.883,00	7.340.764,79	7.387.542,36	7.472.325,90	7.286.827,17	7.364.263,10	7.435.520,68	7.565.590,05	7.701.360,13	7.843.107,91	7.991.124,16	8.145.714,14	8.307.198,25
C1. Gastos de persoal	2.677.078,00	2.737.579,96	2.799.449,27	2.862.716,82	2.927.414,22	2.993.573,79	3.061.228,55	3.130.412,32	3.201.159,64	3.273.505,84	3.347.487,08	3.423.140,28	3.500.503,25	3.579.614,63
C2. Suministro de bens correntes	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00	2.529.234,00
C3. Gastos Financeiros	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00	10.600,00
C4. Transferencias correntes	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00	19.500,00
C6. Inversións Reais	1.223.077,00	1.223.077,00	1.632.130,73	1.632.130,73	1.638.700,76	1.526.237,11	1.526.237,11	1.526.237,11	1.499.358,97	1.508.250,21	1.508.250,21	1.508.250,21	1.529.507,87	1.529.507,87
C7. Transferencias de capital	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
C8. Activos financeiros	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
C9. Pasivos financeiros	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00	204.500,00
TOTAL GASTOS NON FINANCE.	6.663.989,00	6.724.490,96	7.195.414,00	7.258.681,55	7.329.948,98	7.283.644,89	7.351.299,66	7.420.483,43	7.464.352,61	7.545.590,06	7.619.571,29	7.695.224,50	7.793.845,13	7.872.956,50
DÉFICIT/SUPERAVIT	0,00	36.392,04	145.350,80	128.860,81	142.376,92	3.182,28	12.963,44	15.037,25	101.237,44	155.770,07	223.536,61	295.899,67	351.869,01	434.241,75