

ESTUDO ECONÓMICO

CARPETA 09.EE

ESTUDO ECONÓMICO

1. Introducción	3
2. O sector SUD 9-10 na avaliación económica do PXOM vixente.....	3
3. Incidencia da modificación puntual no estudo económico financeiro do PXOM	5
4. Estudo económico financeiro modificado	11



1. INTRODUCCIÓN

O Plan xeral de ordenación municipal vixente no Concello de Santiago de Compostela (PXOM) foi aprobado polas Ordes da Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Transportes do 3 de outubro de 2007 e 1 de setembro de 2008.

A modificación puntual que se tramita ten por obxecto adaptar as determinacións do Plan xeral a dúas circunstancias acaecidas con posterioridade á súa aprobación e que inciden no ámbito do sector de solo urbanizable SUD 9-10:

- A sentenza nº 274/2014 do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia (TSXG), ditada no procedemento ordinario 4761/2007 (EJD 4037/2019)
- A aprobación definitiva do trazado do Camiño Portugués polo Consello da Xunta de Galicia (DECRETO 154/2013, do 5 de setembro, publicado no Diario Oficial de Galicia número 184 do 26 de setembro de 2013)

Trátase dunha modificación menor que ten por obxectivos principais:

- a) Excluír do sector de solo urbanizable SUD 9-10 dúas parcelas, que pasan a ter a clasificación de solo urbano consolidado, en cumprimento da mencionada sentenza xudicial.
- b) Ter en conta nas determinacións para o futuro desenvolvemento do sector SUD 9-10 o tramo do Camiño Portugués que discorre polo ámbito.

Neste apartado estúdase en que medida a modificación puntual do plan xeral pode alterar o estudo económico financeiro do Plan xeral hoxe vixente. É dicir, considérase a situación de partida -as previsións do Plan xeral vixente- como unha situación teórica de equilibrio, e analízanse as consecuencias económico-financeiras que se derivan dos novos requirimentos que introduce a modificación: a exclusión dos terreos do sector e a incorporación do trazado do Camiño Portugués.

2. O SECTOR SUD 9-10 NA AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PXOM VIXENTE

O PXOM vixente, tal e como establece o artigo 143.2 do Regulamento da Lei do solo de Galicia, contén una avaliación do custo de execución dos sistemas xerais e das actuacións previstas, coa indicación do carácter público ou privado da iniciativa de financiamento, xustificando as previsións que cómpre realizar con recursos propios do Concello.

Tamén realiza unha avaliación económica da implantación dos servizos e da execución das obras de urbanización necesarias para remodelación de urbanización e espazos públicos existentes e para as intervencións illadas previstas en solo urbano consolidado e no de núcleo rural.

No que se refire ao sector SUD 9-10, as previsións do plan, son as que se recollen nos seguintes cadros, extraídos do documento *Estratexia de actuación. Estudo económico-financeiro*. Todas

as actuacións relacionadas con este sector teñen a condición de preferentes na Estratexia de actuación do PXOM.

CADRO Nº 22. CUSTO DAS ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL DE INFRAESTRUTURAS

ACTUACIÓN	CARACTERÍSTICAS	LONXITUDE (m)	CUSTO TOTAL (MILES DE EUROS)
SANEAMENTO			
Colector Volta do Castro- Torrente		600,00	EXECUTADA

CADRO Nº 23. CUSTO DAS ACTUACIÓNS NO SISTEMA XERAL DE EQUIPAMENTOS E ZONAS VERDES

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	TITULARIDADE / OBTENCIÓN DO SOLO	CUSTO TOTAL (MILES DE EUROS)
PU-22	Parque Castro de Conxo	15.646,00	Cesión	191,41
S4/EU.12	Sanitario-Universitario da Cantaleta	7.600,00	Cesión	0

CADRO Nº 24. CUSTO DE EXECUCIÓN DAS ÁREAS DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

CÓDIGO	SITUACIÓN	CUSTO TOTAL (MILES DE EUROS)
SUD 9-10	Estrada de Vigo-Chouchiños	6.941,11

No que atinxe ao financiamento das actuacións e a asignación dos custos, as previsións do PXOM para o sector están recollidas nos seguintes cadros:

APARTADO 3.3.1.C) SISTEMA XERAL DE ESPAZOS LIBRES E EQUIPAMENTO COMUNITARIO

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	OBTENCIÓN DO SOLO	CUSTO TOTAL (MILES DE EUROS)	DISTRIBUCIÓN DA INVERSIÓN				
				ADMON. CENTRAL	XUNTA	CONSORCIO	CONCELLO	AXENTES URBANIZADORES
PU-22	Parque Castro de Conxo	Cesión	191,41		76,56			114,85
S4/EU.12	Sanitario-Universitario da Cantaleta	Cesión	0					

É dicir, o custo de urbanización do parque do Castro asignouse nun 60% aos promotores do sector e nun 40% á Xunta de Galicia.

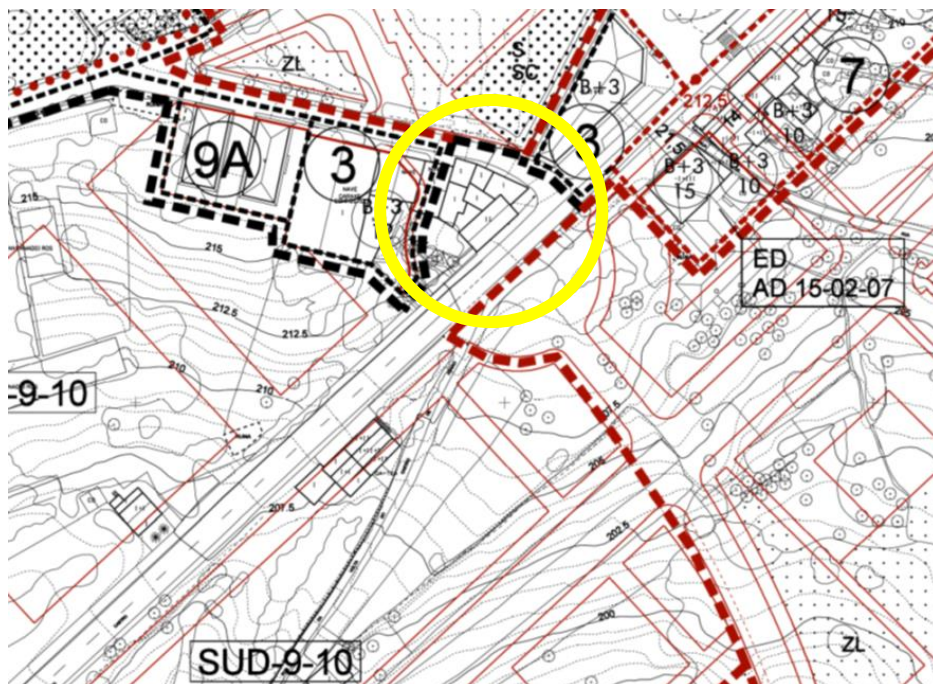
APARTADO 3.3.3.B) ÁREAS DE SOLO URBANIZABLE DELIMITADO

CÓDIGO	SITUACIÓN	CUSTO TOTAL (MILES DE EUROS)	DISTRIBUCIÓN DA INVERSIÓN		
			XUNTA IGVS	EMUVISSA	PRIVADOS
SUD 9-10	Estrada de Vigo-Chouchiños	6.941,11			6.941,11

3. INCIDENCIA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NO ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO DO PXOM

O PXOM vixente inclúe no ámbito do sector de solo urbanizable SUD 9-10 os terreos situados ao noroeste do sector, nos que se produce o enlace entre a rúa da Volta do Castro e a travesa da Choupana.

Esta previsión supoñía a cesión gratuíta dos terreos afectados no procedemento de equidistribución do sector, mediante a entrega de parcelas edificables aos seus titulares, así como a execución do enlace viario como unha obra de urbanización do polígono.



A exclusión destes terreos do sector SUD 9-10 e a súa incorporación ao solo urbano consolidado altera esta previsión do PXOM vixente.

A incidencia da modificación puntual nas previsións do Estudo económico financeiro do PXOM vixente para cada un dos subámbitos que resultan da modificación -solo urbano e solo urbanizable- son as seguintes:

SOLO URBANIZABLE

A modificación que se propón no ámbito SUD 9-10 non altera as previsións do PXOM relativas á a obtención dos sistemas xerais interiores e adscritos, que se manteñen.

Respecto do custo de execución do sector, que é a cargo dos seus propietarios, a modificación da delimitación do ámbito esixida pola sentenza supón un axuste menor, que non resulta relevante no nivel de definición propio do PXOM, que é no que nos atopamos.

En calquera caso, no apartado *Memoria de viabilidade económica* do Estudo económico da modificación puntual analízase máis polo miúdo a citada cuestión.

SOLO URBANO

Os terreos de titularidade privada que se exclúen do sector e se clasifican como solo urbano consolidado están destinados a integrarse no sistema viario municipal.

É preciso, polo tanto, redefinir a forma de obtención destes terreos, avaliar os custos de adquisición e de urbanización, e asignar o seu financiamento ás administracións implicadas, aplicando os mesmos criterios seguidos polo propio PXOM para outras actuacións similares.

1. Forma de obtención dos terreos

Cabe distinguir, neste caso, dúas situacións no solo urbano incluído dentro do ámbito da modificación puntual. Por unha banda, a situación do solo urbano que xa estaba clasificado como tal no Plan xeral vixente, e no que esta modificación puntual propón unha reordenación dos volumes, e por outra, os terreos que antes estaban clasificados como solo urbanizable e que, en execución da sentenza, incorpóranse ao solo urbano consolidado.

No primeiro caso, os terreos situados fóra das aliñacións establecidas polo plan son de cesión obrigatoria e gratuíta ao Concello se os seus propietarios solicitanen licenza de parcelación, edificación ou rehabilitación integral, pois así o establece a vixente lexislación do solo de Galicia (artigos 20.a da LSG e 30.a do seu Regulamento)

Respecto dos terreos ata agora urbanizables que a sentenza obriga a incorporar ao solo urbano, cabe distinguir a súa vez dúas situacións:

1ª. A porción que forma parte da mesma parcela catastral (5864503) na que se sitúan os terreos edificables que xa tiñan a condición de solo urbano antes da sentenza e desta modificación.

2ª. O resto dos terreos, que constitúen unha parcela catastral independente (5864504), ocupada por unha edificación existente en situación de fóra de ordenación.



A obtención dos terreos destinados a sistemas xerais ou locais que se vaian implantar en solo urbano consolidado atópase hoxe regulada no artigo 129.1 da Lei 2/2016 do solo de Galicia (LSG), que prevé para o efecto tres mecanismos ou formas de obtención: a expropiación forzosa, o convenio entre a administración e o propietario, e a permuta forzosa con terreos do patrimonio público municipal do solo.

A obtención de dotacións públicas a través do procedemento de expropiación forzosa habilítase pola normativa aplicable con carácter xeral, pero non exclúe a posibilidade de empregar calquera dos outros dous mecanismos previstos (convenio ou permuta forzosa), sendo esta unha decisión que pode adoptar a administración na fase posterior de execución do plan.

As previsións do Estudo económico financeiro do PXOM deben avaliar o custo de adquisición das dotacións públicas cando estas non puideran obterse a través dalgún procedemento de equidistribución de beneficios e cargas. Tratándose de solo destinado a viais, existe un deber de cesión gratuíta inherente ás licenzas de parcelación, edificación ou rehabilitación integral en solo urbano consolidado, pero este deber legal de cesión non impide á administración obter anticipadamente o solo afectado, se fose necesario para o interese xeral, a través do procedemento de expropiación forzosa.

No Estudo económico da presente modificación puntal avalíase o custo de obtención da totalidade do solo antes clasificado como urbanizable e incorporado ao solo urbano, destinado a sistema local viario, dado o carácter preferente da actuación na estratexia do PXOM vixente.

Esta avaliación ten carácter estimativo, e non impide que os terreos afectados poidan adquirirse pola administración a través dos outros mecanismos distintos da expropiación, legalmente previstos, como son a cesión gratuíta de viais e o convenio.

2. Estimación do custo da actuación

a) Custo da expropiación

Efectúase unha estimación do custo de expropiación seguindo os mesmos criterios definidos no Estudo económico do Plan xeral vixente e no marco legal de valoracións aplicable neste momento.

Considerouse polo tanto o valor básico de repercusión establecido para a zona de valor catastral correspondente ao solo urbano do ámbito homoxéneo no que se inclúen os terreos a obter, é dicir, R45.

A edificabilidade media do ámbito homoxéneo calculouse de acordo ao establecido no Regulamento de valoracións.

Atendendo a estes criterios xerais resulta un módulo unitario por metro cadrado de superficie de solo de 360 €/m²s.

Superficie total a expropiar:

Parcela catastral 5864503 (a parte correspondente aos terreos antes incluídos no sector SUD 9-10)

$$V = 594 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2 \text{ s} = 213.840 \text{ €}$$

Parcela catastral 5864504

$$V = 133 \text{ m}^2 \times 360 \text{ €/m}^2 \text{ s} = 47.880 \text{ €}$$

b) Custo de execución

No apartado 2.5 *Custo de urbanización e reurbanización en solo urbano* do Estudo económico financeiro do Plan xeral vixente defínense os criterios de avaliación dos custos de urbanización do conxunto de actuacións en solo urbano.

No mesmo apartado defínense os custes de execución material considerados para establecer os módulos unitarios de urbanización:

. Pavimentación de rúa, incluída parte proporcional de beirarrúa e bordos	16,47 €/m ²
. Conducións de saneamento e de abastecemento de auga, incluíndo pozos de rexistro, sumidoiros e acometidas	112,04 €/m ²
. Preinstalación de rede telefónica e gas	23,39 €/m ²
. Alumeado público na rúa e rede eléctrica	92,34 €/m ²
. Acondicionamento de prazas urbanas e xardíns, incluíndo arboredo e xardinaria, mobiliario urbano e alumeado público	27,70 €/m ²
. Acondicionamento de parque urbano	15,00 €/m ²
. Acondicionamento de parque extensivo fluvial e forestal	9,00 €/m ²

Tendo en conta o tipo de actuación e a incidencia do trazado do Camiño Portugués, para estimar o módulo considerouse o custo de acondicionamento de prazas urbanas e xardíns, que inclúe arboredo e mobiliario urbano.

O módulo unitario de execución material que se vai considerar, seguindo os mesmos criterios e valores que os previstos no Plan xeral vixente é, en consecuencia, o seguinte: 255,47 €/m²

Incrementábase o valor nun 13% de gastos xerais, 6% de beneficio industrial e nun 16 % en honorarios dos distintos proxectos e estudos técnicos asociados, polo que resulta un custo unitario de $255,47 \times 1,35 = 345 \text{ €/m}^2$

Aplicando este valor unitario a superficie total a urbanizar resulta un valor de:

$$V = 727 \text{ m}^2 \times 345 \text{ €/m}^2 = 250.815 \text{ €}$$

3. Asignación da financiación

No apartado 3.1 do Estudo económico financeiro do Plan xeral vixente indícase que as actuacións previstas no Plan correrán a cargo das diferentes administracións segundo as súas competencias específicas, máis aló daquelas actuacións nas que o financiamento corresponde ao sector privado, en razón das obrigas impostas pola lexislación vixente aos propietarios, tanto no referente ao custo dos gastos de urbanización como á cesión gratuíta do solo.

No apartado 3.2 do mesmo estudo establécense os criterios de asignación dos custos por axentes inversores, facendo referencia, para cada actuación, aos criterios de asignación de axentes segundo tipos concretos de actuación programada, especificando as situacións particulares que teñen requirido un tratamento singular e recollendo, con carácter xeral, previsións e compromisos de inversión coñecidos. As previsións de financiamento a cargo doutras administracións ou entidades públicas distintas do Concello de Santiago teñen carácter meramente indicativo, non vinculante, ata tanto non se asinen os respectivos convenios ou compromisos de financiamento.

A nova actuación de urbanización e reurbanización en solo urbano que resulta desta modificación puntual é a ampliación e mellora do enlace das rúas da Volta do Castro, Volta do Castro de Abaixo, da Choupana e da travesa da Choupana.

Este enlace, excluído do sector SUD 9-10, ten unha gran incidencia na mellora dos accesos ao complexo Hospitalario Universitario de Santiago, en particular ao edificio Gil Casares, e vai cobrar unha nova importancia nas previsións de ampliación deste complexo.

A axeitada resolución deste enlace en relación cos fluxos que xera o propio hospital é determinante para a correcta integración do complexo hospitalario e as súas novas funcionalidades na cidade.

Por outra banda, a afección do trazado do Camiño Portugués a este enlace, que supón o acceso urbano por excelencia do Camiño Portugués, require un tratamento específico e axeitado, cun nivel de acabado similar ao doutras actuacións que se están levando a cabo neste momento nos principais nós viarios atravesados polos distintos Camiños de Santiago.

Atendendo a estes criterios e en razón das especiais características da actuación, considérase razoable propoñer unha asignación de custos compartida entre a administración autonómica e a municipal, na que o Concello asumiría o custo de obtención dos terreos necesarios para a execución do enlace, e a administración autonómica os custos de execución da urbanización.

A este respecto, considérase posible enmarcar a actuación nun tipo de actuación similar aos proxectos que está levando a cabo a Axencia Galega de Infraestruturas (AXI) na mellora da integración paisaxística das entradas dos Camiños de Santiago.

En todo caso a dita proposta de asignación de custos ten carácter indicativo.

4. ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO MODIFICADO

NOVAS ACTUACIÓNS DE URBANIZACIÓN E REURBANIZACIÓN EN SOLO URBANO

ACTUACIÓN		CUSTO TOTAL (EUROS)	PROPOSTA DE DISTRIBUCIÓN DA INVERSIÓN			
			A. CENTRAL	XUNTA	CONCELLO	PRIVADOS
Ampliación e mellora do enlace das rúas da Volta do Castro, de Volta do Castro de Abaixo, da Choupana e da travesa da Choupana	Obtención dos terreos expropiación	261.720	0,00	0,00	100%	0,00
	Urbanización	250.815	0,00	100%	0,00	0,00
	TOTAL	512.535				

- A imputación de custos a outras administracións ou entidades públicas distintas á municipal ten carácter meramente indicativo, non vinculante

Santiago de Compostela
A xefa da Sección de Planeamento do Concello
Esther Sánchez Espiñeira, arquitecta
Asinado electronicamente