

ESTUDIO ECONÓMICO

CARPETA 09.EE

INFORME DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

1. Introducción	3
2. Alcance do estudo	3
3. Avaliación do impacto da actuación urbanizadora na facenda pública	4
4. Conclusións.....	6



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) Excluir 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 a sustentabilidade económica das previsións do Plan xeral vixente, analizando o impacto que poden ter na facenda pública as accións urbanizadoras que se derivan da modificación puntual do Plan xeral vixente.

É dicir, considérase a situación de partida -as previsións do Plan xeral aprobado e vixente- como unha situación teórica de equilibrio, e analízanse as consecuencias para a facenda pública municipal da modificación do plan.

2. ALCANCE DO ESTUDO

No artigo 143.5 do Regulamento da LSG indícase que o estudo económico do plan xeral incorporará o informe de sustentabilidade económica, co contido establecido na lexislación estatal.

Indícase que o informe dividirase en dúas partes:

- a) Parte I: Avaliación do impacto da actuación urbanizadora nas facendas públicas afectadas polo custo das novas infraestruturas ou da prestación de servizos resultantes.

Esta avaliación estimará o importe total do investimento e os gastos correntes públicos necesarios para a execución e o mantemento de todas as infraestruturas e equipamentos previstos polo planeamento, tanto os correspondentes aos sistemas xerais definidos no plan como aos sistemas locais dimensionados, mediante os estándares que o plan estableza. Así mesmo, estimaranse os ingresos públicos que puidesen derivar da completa execución das previsións do plan xeral.

b) Parte II: Análise da suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

Esta análise incorporárase en canto que o plan xeral debe asignar os usos globais, así como as intensidades edificatorias das actuacións previstas destinadas tanto ao uso residencial coma ao produtivo xerador de emprego.

Atendendo ao alcance da modificación puntual que se tramita, non resulta necesaria a Parte II do informe de sustentabilidade, xa que a modificación puntual que se tramita non altera as previsións do Plan xeral vixente no que atinxe a usos globais e intensidades edificatorias das actuacións previstas destinadas a uso residencial ou produtivo.

3. AVALIACIÓN DO IMPACTO DA ACTUACIÓN URBANIZADORA NA FACENDA PÚBLICA

SOLO URBANIZABLE

Dado o limitado alcance da presente modificación puntual, non procede analizar a sostibilidade económica derivada da transformación do SUD 9-10, toda vez que a modificación non altera neste senso as previsións xa efectuadas polo PXOM vixente, sendo este o instrumento que ordena as actuacións a realizar para a transformación do solo urbanizable.

É dicir, a transformación urbanística do SUD 9-10 foi ordenada polo Plan xeral vixente, limitándose a presente modificación a introducir pequenos axustes na superficie do ámbito que non alteran as condicións de sostibilidade económica da actuación, tal e como foi deseñada dende o PXOM.

Todo ilo sen prexuízo do estudo económico que haberá de incluír o futuro Plan de desenvolvemento do SUD 9-10, de conformidade co esixido polo artigo 175 do Regulamento de desenvolvemento da LSG (RLSG)

SOLO URBANO

Si é preciso analizar o impacto que teñen sobre a facenda municipal as actuacións que se derivan da incorporación dos terreos excluídos do sector ao solo urbano, que son as que introducen un factor diferencial sobre a situación de partida.

Para avaliar o dito impacto, é preciso determinar os investimentos e gastos necesarios para levar a cabo as actuacións previstas, por unha banda, e por outra, os ingresos que se poidan derivar da nova situación.

a) Inversións e gastos imputables ao Concello derivados da Modificación puntual

No Estudo económico financeiro da modificación puntual, avaliáronse os custos de obtención e urbanización dos terreos que antes estaban incluídos no sector de solo urbanizable e agora se incorporan ao solo urbano.

Tamén se propoñía unha asignación dos custos que se compartían coa administración autonómica:

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 administracións ou entidades públicas distintas á municipal ten un carácter meramente indicativo.

b) Ingresos derivados da nova situación

O único ingreso directo que se prevé como resultado desta modificación puntual é o que resulta do imposto sobre bens inmobles (IBI), aplicable á nova parcela, que se incorpora ao solo urbano como consecuencia da sentenza.

A categorización xudicial da subparcela 5864503NH3456D0000WP como solo urbano consolidado obriga a revisar a súa consideración no Catastro, para os efectos que procedan en canto ao IBI. Unha vez que os terreos destinados a viario resultasen adquiridos polo Concello, quedarán incorporados ao sistema viario público, polo que xa non estarían suxeitos ao IBI.

4. CONCLUSIÓN

Neste escenario debe considerarse que a modificación puntual do plan xeral vai ter un impacto na facenda municipal.

Cabe lembrar que esta actuación deriva dun mandato xudicial, de obrigado cumprimento, polo que será preciso efectuar as previsións de financiamento para a obtención do solo afectado que procedan.

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