

ESTUDIO ECONÓMICO

CARPETA 09.EE

MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1. Introducción	3
2. A análise da viabilidade do Plan xeral vixente.....	3
3. Incidencia da modificación puntual na viabilidade do sector SUD 9-10	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 súa viabilidade económica.

É dicir, considérase a situación de partida -as previsións do Plan xeral definitivamente aprobado e hoxe vixente- como unha situación teórica de equilibrio, e analízanse a incidencia que poden ter na viabilidade do desenvolvemento do sector os novos requirimentos que introduce a modificación: a exclusión dos terreos do sector e a incorporación do trazado do Camiño Portugués.

2. A ANALISE DA VIABILIDADE DO PLAN XERAL VIXENTE

O artigo 143.3 do Regulamento da lei do solo establece que o estudo económico do plan xeral incorporará unha memoria de viabilidade económica, en termos de rendibilidade, de adecuación aos límites do deber legal de conservación e dun adecuado equilibrio entre os beneficios e as cargas derivados da ordenación proposta.

O apartado 6. *O investimento privado* do estudo económico financeiro do PXOM vixente contén a análise da viabilidade das propostas do plan xeral.

Para establecer o grao de viabilidade das actuacións previstas, tanto en solo urbano non consolidado como en solo urbanizable, analizouse a capacidade de absorción dos gastos de urbanización (aos que se engaden, de ser o caso, as indemnizacións) pola promoción.

Para isto expresouse o conxunto de aproveitamentos de cada ámbito de desenvolvemento e tomouse o prezo medio de vivenda colectiva na cidade que resulte das estatísticas da Sociedade de Taxación, incluíndo a parte proporcional de garaxe e trasteiro. Os aproveitamentos considerados son os susceptibles de apropiación polos privados, debidamente ponderados, é dicir, expresados en m² de uso característico de vivenda colectiva.

Analizouse para cada caso o peso relativo dos gastos de urbanización sobre os valores da promoción, para os valores de venda de vivenda considerados tomando como referencia un módulo de viabilidade do 10%. É dicir, consideráronse viables todos os ámbitos nos que a repercusión dos gastos de urbanización sobre os prezos medios de venda das vivendas foran inferiores ao 10%.

Para o caso do solo urbanizable o valor medio da repercusión situase en torno ao 5,07%, con desviacións pouco significativas, que acadan un valor máximo do 6,4 % e mínimo do 4,4 %.

Os valores considerados para o sector SUD 9-10 no Plan xeral vixente recolléronse no seguinte cadro:

INVESTIMENTO EN SOLO URBANIZABLE DELIMITADO E A SÚA PONDERACIÓN

ÁMBITO DE SOLO URBANIZABLE	SITUACIÓN	CUSTO TOTAL URBANIZACIÓN (MILES DE EUROS)	90% APROVEITAMENTO EN USO CARACTERÍSTICO VIV. COLECTIVA	% CUSTOS DE URBANIZACIÓN SOBRE PREZO MEDIO VIV. COLECTIVA.
SUD 9-10	Estrada de Vigo-Chouchiños	6.941,11	83.858	5,4

3. INCIDENCIA DA MODIFICACIÓN PUNTUAL NA VIABILIDADE DO SECTOR SUD 9-10

As circunstancias acaecidas con posterioridade a aprobación do plan (sentenza, delimitación do Camiño) introducen necesarios cambios nas determinacións do Plan xeral vixente que afectan as súas previsións.

A execución da sentenza obriga a excluír do sector determinadas parcelas, polo que se reduce a súa superficie.

A afección do trazado do Camiño Portugués, obriga a súa axeitada protección, que queda garantida coa inclusión do tramo que atravesa o SUD 9-10 no sistema local de espazos libres do sector.

A cualificación do Camiño como parte do sistema de espazos libres e o mantemento das cesións vinculadas ao Castriño de Conxo, que non se considera axeitado alterar, diminúe loxicamente, a

superficie ocupable pola edificacións do sector susceptible de ser ocupada pola edificación de carácter lucrativo.

Esta maior liberación de solo destinado a cesións compensase con determinadas medidas de compactación que se describen na memoria xustificativa do documento.

Para determinar se as ditas modificacións alteran o equilibrio respecto do previsto no PXOM vixente, comparáronse ambas situacións, é dicir, a situación de partida e a que resulta das novas circunstancias.

Non se efectúa, polo tanto, como xa adiantamos, unha análise ex-novo sobre a viabilidade económica do sector, que, teoricamente, xa foi obxecto de análise no Plan xeral aprobado e vixente, senón que se analiza unicamente a incidencia que poden ter as novas determinacións sobre a situación de partida, e en que medida os axustes introducidos nos criterios de ordenación poden paliar a citada incidencia.

CADRO COMPARATIVO	CARACTERÍSTICAS NUMÉRICAS DO SECTOR SUD 9-10 DE ACORDO CO PXOM VIXENTE (ANTES DA MODIFICACIÓN)	CARACTERÍSTICAS NUMÉRICAS DO SECTOR SUD 9-10 NA MODIFICACION PUNTUAL (DEPOIS DA MODIFICACIÓN)
SUPERFICIES E EDIFICABILIDADE		
Superficie bruta total do sector * (*Medición sobre plano sobre cartografía e base catastral actualizadas)	18,36 HA (183.670,93 m ² s)	18,10 HA (181.063 m ² s)
Superficie neta* (*Excluído o viario xa existente que se mantén (Estrada de Vigo...))	17,58 HA (175.832,16 m ² s)	17,51 HA (175.155,79 m ² s)
Índice de edificabilidade do sector	0,45	0,45
Superficie total edificable no ámbito	79.124,47	78.820,10
SISTEMAS XERAIS ADSCRITOS		
Ao interior do sector: S4-EU-12 (Sanitario/ Universitario) PU-22 (Catriño de Conxo)	S-4/EU-12: 7.600 m ² s PU-22: 15.646 m ² s	S-4/EU-12: 7.600 m ² s PU-22: 15.646 m ² s
No exterior PU-12 (Parque lineal Volta do Castro) ZD-2 (Área deportiva de San Lázaro) PU-9 (Parque urbano Eugenio Granell)	PU-12: 5.630 m ² s ZD-2: 5.880 m ² s PU-9: 3.874 m ² s	PU-12: 5.630 m ² s ZD-2: 5.880 m ² s PU-9: 3.874 m ² s

A redución do ámbito

A exclusión das parcelas obxecto da sentenza do ámbito ten, en termos de superficie, pouca incidencia, xa que non acada nin o 0,5 % da superficie total do sector.

Este axuste do ámbito non ten consecuencias salientables en termos de edificabilidade, xa que a edificabilidade que se reduce pola aplicación do índice de edificabilidade (0,45) sobre unha

superficie inferior correspondese coa redución da superficie dos titulares que teñen dereito a aproveitamento, manténdose, nese aspecto, o equilibrio respecto da situación de partida.

As modificacións de usos e tipoloxías

A translación de edificabilidade prevista para o uso de vivenda unifamiliar a outros usos en edificio exclusivo non implica alteración dos aproveitamentos respecto da situación de partida, xa que o coeficiente de ponderación previsto no PXOM para ambos usos é o mesmo e foi o que se aplicou no cálculo do aproveitamento tipo da área de reparto AR-3.

A diversificación de usos e a súa flexibilización fanse no marco do Plan xeral vixente, e admítense na medida que non supoñen alteracións sobre o cálculo de aproveitamento efectuado no momento de aprobación do plan xeral.

O custo de urbanización e as conexións viarias

As determinacións introducidas pola modificación puntual (exclusión dos terreos do enlace da rúa da Volta do Castro e travesa da Choupana e integración do Camiño Portugués) non deberían alterar significativamente os custos de urbanización asociados ao sector respecto da situación de partida.

O trazado do Camiño de Santiago dentro do sector, queda incluído no sistema de zonas verdes de cesión e urbanización obrigatorias, polo que non supón un custo engadido na urbanización.

En relación coa execución do enlace de Volta de Castro, cómpre sinalar que a exclusión dos terreos do sector, por mandato xudicial, libera aos propietarios do SUD 9-10 da carga de urbanización asociada ao dito enlace.

4. CONCLUSIÓN

En conclusión, as determinación de obrigado cumprimento derivadas desta modificación non alteran o equilibrio financeiro da actuación respecto da situación de partida.

Non se modifica a edificabilidade, nin os dereitos urbanísticos asociados ao sector, nin tampouco se alteran os sistemas xerais imputados ao mesmo ou calquera outra determinación que altere o cálculo do AT que corresponde a área de reparto na que se inclúe o sector (AR-3)

Estas determinacións si introducen unha maior complexidade na ordenación do sector, que resulta compensada polos axustes nas determinacións introducidas no artigo 67 do PXOM, de acordo cos criterios xerais xa expresados.

En calquera caso, as conclusións sobre a viabilidade económica do sector quedan supeditadas ao que poda resultar do estudo máis pormenorizado e específico dos custos e das cargas

imputadas ao sector, o que permitirá, no seu caso, comprobar a viabilidade do sector na situación de partida.

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