

INDICE MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1. MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA	2
1.1. RENDABILIDADE ECONÓMICA	2
1.2. MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA.....	3

MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1. MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

1.1. RENDABILIDADE ECONÓMICA

Conforme ao establecido no artigo 184 da LSG, o Plan Especial incluírá a “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”. Así mesmo, “o plan incluírá, dentro do estudo económico, unha memoria de viabilidade económica, en termos de rendibilidade, cando así o esixa a lexislación estatal e co contido sinalado nela”.

A este respecto, o Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o texto refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana, establece o seguinte.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

1. Los instrumentos de ordenación territorial y urbanística están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y en este artículo, sin perjuicio de la evaluación de impacto ambiental de los proyectos que se requieran para su ejecución, en su caso.

2. El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación.

3. En la fase de consultas sobre los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización, deberán recabarse al menos los siguientes informes, cuando sean preceptivos y no hubieran sido ya emitidos e incorporados al expediente ni deban emitirse en una fase posterior del procedimiento de conformidad con su legislación reguladora:

- a) El de la Administración hidrológica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico.*
- b) El de la Administración de costas sobre el deslinde y la protección del dominio público marítimo-terrestre, en su caso.*
- c) Los de las Administraciones competentes en materia de carreteras y demás infraestructuras afectadas, acerca de dicha afección y del impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de tales infraestructuras.*

Los informes a que se refiere este apartado serán determinantes para el contenido de la memoria ambiental, que solo podrá disentir de ellos de forma expresamente motivada.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) (Anulado).*
- b) (Anulado).*
- c) (Anulado).*
- d) (Anulado).*
- e) (Anulado).*

6. Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanísticas deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo.

Los Municipios estarán obligados al informe a que se refiere el párrafo anterior cuando lo disponga la legislación en la materia y, al menos, cuando deban tener una Junta de Gobierno Local.

El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos.

7. La legislación sobre ordenación territorial y urbanística establecerá en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación del municipio o del ámbito territorial superior en que se integre, por trascender del concreto ámbito de la actuación los efectos significativos que genera la misma en el medio ambiente.

A actuación prevista prevé o desenvolvemento dun equipamento de usos múltiples nunha parcela de titularidade municipal de carácter patrimonial, e as obras de urbanización unicamente consistirán nas conexións e acometidas dos servizos urbanos existente, no traslado de centro de transformación eléctrica existente na esquina sur á nova parcela IS-ELE, e na execución de beirarrúas e reasfaltado perimetral nas rúas Darwin e Mendel. Co anterior, dada a escasa incidencia da actuación nos presupostos municipais, e que o beneficio da actuación é directamente social, xa que non leva aparelado consigo a obtención de aproveitamento lucrativo, se non só posibilitar a edificación dun novo equipamento público, non resulta necesario incluír unha análise económica da actuación dende o punto de vista da rendabilidade económica. Sinalar que, como as obras de urbanización serán de escasa entidade, se poderán incluír no futuro proxecto de execución do equipamento proposto como un anexo do mesmo.

En resumo, a actuación prevista no presente plan especial no se corresponde con unha actuación de transformación urbanística, xa que o ámbito é unha parcela de solo urbano xa consolidado, polo que non é de aplicación o artigo anteriormente citado, xustificando deste xeito a innecesariedade de redactar unha memoria de sustentabilidade económica.

De tódolos xeitos, inclúese a continuación unha pequena memoria resumindo o impacto económico da actuación.

1.2. MEMORIA DE SUSTENTABILIDADE ECONÓMICA

O Real Decreto Lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, polo que se aproba o Texto refundido da Lei do solo e rehabilitación urbana, determina no apartado 4 do artigo 22, que a documentación dos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización debe incluír un informe ou memoria de sustentabilidade económica, no que se poñerá de manifesto o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e o mantemento das infraestruturas necesarias, ou a posta en marcha da prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos. O presente documento ten por obxecto desenvolver e xustificar tales determinacións no ámbito do planeamento proposto.

O Plan Especial desenvolve a ordenación existente no seu ámbito, no sentido de incorporar un novo equipamento público, cunha superficie edificable máxima de 2.652 m². Sinalar que na actualidade o ámbito está ocupado por unha edificación de titularidade municipal, de carácter patrimonial, practicamente en desuso por considerarse obsoleta e non adaptada ás necesidades actuais. Indicar de novo que o ámbito se atopa en solo urbano consolidado, polo que non será preciso desenvolver un proceso de xestión urbanística, nin de reparcelación nin de urbanización, sendo necesario unicamente realizar pequenas obras de conexións e acometidas de servizos urbanos, así como a consolidación do viario perimetral e a execución de beirarrúas.

Co anterior conclúese que o presente plan especial leva consigo un pequeno aumento no custo de mantemento das infraestruturas municipais, que no conxunto do Concello non é representativo. O Concello xa inclúe dentro das súas previsións orzamentarias a xeración de equipamentos que complementen os existentes, dispoño polo tanto de recursos propios suficientes para a execución do equipamento proposto no presente plan especial, e ademais as obras correspondentes acometeranse en base aos recursos dos que se dispoñan de forma progresiva.

Carballo, febreiro de 2022.

Por FERNÁNDEZ CARBALLADA Y ASOCIADOS, S.L.P., los arquitectos.

Fdo.: Álvaro Fernández Carballada

Fdo.: Beatriz Aneiros Filgueira