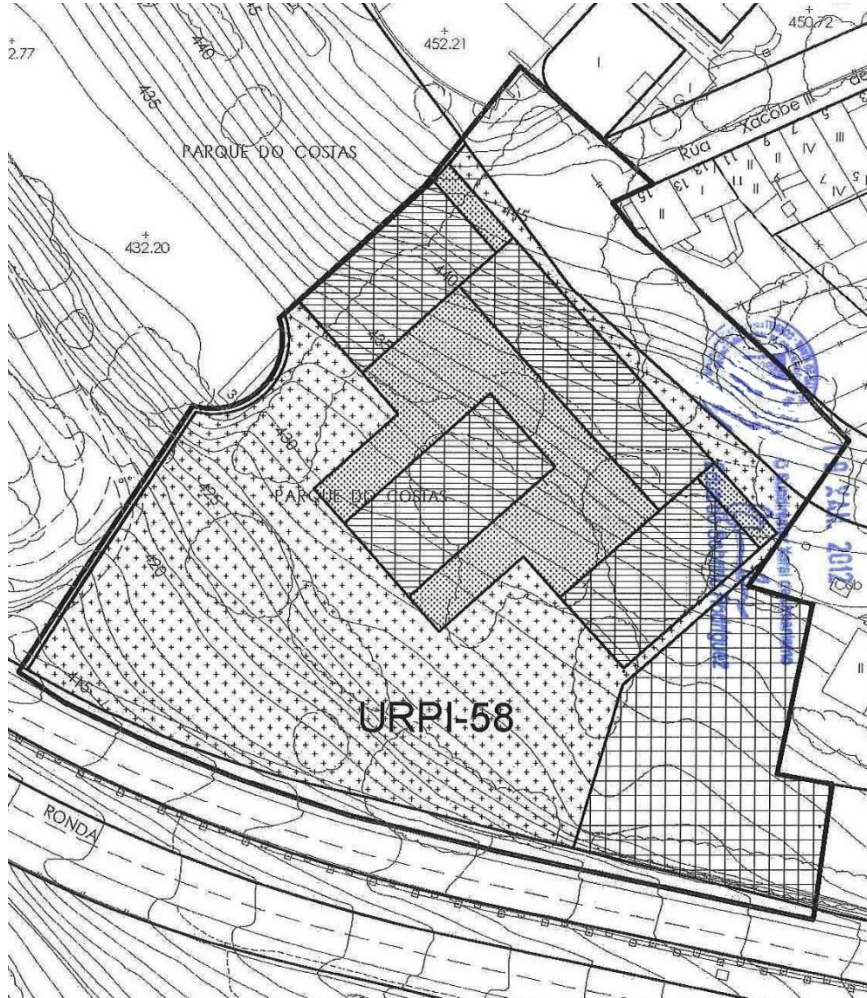




Proxecto:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO

Emprazamento:

URPI-58 (CS5 na denominación do PXOU anterior)

Fase:

Fase 2: Documento para aprobación inicial

Promotor:

Concello de Lugo



Arquitecto Director do Equipo:

Alberte González Rodríguez

Equipo Redactor:



gabinete de arquitectura e urbanismo
rúa círculo das artes 18, 27002 Lugo
tel. e fax: 982 250 811

Título de documento:

MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA

Data: **Marzo 2023**



MODIFICACIÓN PUNTUAL DO PXOM DE LUGO NO ÁMBITO DA URPI-58

DOCUMENTO DE FASE 2: APROBACIÓN INICIAL

MARZO DE 2023

A documentación constitutiva da Fase 2, foi elaborada por GAU ARQUITECTURA E URBANISMO SLP para o Excmo. Concello de Lugo, como consecuencia da adxudicación mediante concurso público dunha asistencia técnica para a elaboración do proxecto de modificación puntual do Plan xeral de ordenación municipal no ámbito do URPI-58 (Expte. Ref. 2019-097). O presente documento redáctase para a aprobación inicial.

Os traballos foron dirixidos polo arquitecto Alberte González Rodríguez e o equipo técnico e xurídico estivo formado por:

- Alberte González Rodríguez, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLp)
- Jorge Salvador Fernández, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLp)
- Jorge B. Gómez Cereijo, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLp)
- Manuel J. López Guitar, arquitecto (gAU gabinete de arquitectura e urbanismo SLp)
- José Antonio Sánchez del Valle Vázquez, avogado (Sánchez del Valle Abogados, CB)
- Jesús Martínez Espiñeira, enxeñeiro de camiños, canais e portos
- Miguel Ángel Martínez Pérez, enxeñeiro de montes (Tenzas Enxeñaría e asesoramento legal SL)

O que CERTIFICO en Lugo o 26 de marzo de 2023



Asdo.: Alberte González Rodríguez



ÍNDICE

1	MEMORIA DE VIABILIDADE ECONÓMICA	2
1.1	ANTECEDENTES	2
1.2	OBXECTO DA MEMORIA DE VIABILIDADE ECONOMICA (MVE)	2
1.3	ESTIMACIÓN ECONÓMICA DO GASTOS DE URBANIZACIÓN	3
1.4	OS INGRESOS DA ACTUACIÓN	3
1.5	AVALIACIÓN DA VIABILIDADE ECONÓMICA DA ACTUACIÓN	3



1 Memoria de viabilidade económica

1.1 ANTECEDENTES

O plan xeral de ordenación municipal vixente no concello de Lugo (PXOM) foi aprobado definitivamente con alcance parcial pola orde de 29 de abril de 2011 da Consellaría de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas.

A modificación puntual que se tramita téñen por obxecto adaptar as determinacións do plan xeral tres circunstancias acaecidas con posterioridade á súa aprobación definitiva e que inciden no ámbito do polígono de solo urbano non consolidado URPI-58:

- A sentenza nº 100/2017 do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia, do 2 de marzo de 2017, analizada pormenorizadamente na Memoria xustificativa.
- A decisión adoptada polo concello de Lugo sobre as alternativas de ordenación propostas polo equipo redactor na fase 0 que comportan a eliminación do aproveitamento urbanístico lucrativo no ámbito e a súa transformación nun espazo libre e zona verde.
- O exercicio por parte do Concello de Lugo das súas competencias en materia de disciplina urbanística, en particular dos actos de edificación e uso do solo constituídos, respectivamente, polas obras de urbanización executadas no ámbito (estas completamente rematadas) e pola obra de construción do edificio situada na prolongación da rúa Grañón.Xacobe III de Inglaterra (esta non finalizada); exercicio que deu lugar ao ditado de actos administrativos que, no eido material, darán lugar á demolición das devanditas obras e á reposición dos terreos ao estado inmediatamente anterior ao seu inicio, o que, dende o punto de vista técnico, suporá a recuperación da rasante natural dos referidos terreos.

Trátase dunha modificación menor que persegue dar resposta ás esixencias impostas pola sentenza e que se resumen para os efectos urbanísticos en dúas decisións adoptadas:

- Reservar para o uso de espazo libre e zona verde, en continuidade co sistema xeral das costas do Parque Rosalía de Castro, toda a superficie antes reservada para o uso lucrativo, que se suma á xa prevista no planeamento incorporado ao plan vixente.
- Asumir a superficie do equipamento xa previsto no planeamento incorporado e situalo en relación co viario interior do sistema xeral antes citado.

1.2 OBXECTO DA MEMORIA DE VIABILIDADE ECONOMICA (MVE)

O art. 22 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de outubro, polo que se aproba o Texto Refundido da Lei do Solo e Rehabilitación Urbana (en diante, TRLSRU), delimita de forma aberta o contido da *Memoria de viabilidade económica*, documento que téñen como obxectivo o aseguramento da viabilidade económica das actuacións urbanísticas en termos de rendibilidade. As prescricións contidas no art. 143.3 do Regulamento da Lei do solo de Galicia non definen nin aclaran con maior precisión o contido da devandita Memoria, trala anulación dos epígrafes a) a d) do art. 22 pola sentenza do Tribunal Constitucional 143/2017 do 14 de decembro. Súmense a isto as singularidades propias desta modificación puntual, xa apuntadas sobradamente no *Informe de sustentabilidade económica* sobre a carencia de aproveitamento lucrativo que abre a posibilidade a considerar outro tipo de rendibilidades non consideradas, lóxicamente, nas operacións urbanístico-inmobiliarias convencionais onde o beneficio é o obxectivo perseguido, mesmo nas de titularidade pública.

Para resolver estas incertidumes acometerase o seguinte procedemento: 1) identificar os custos de urbanización e a súa repercusión na actuación urbanística, tomando como base o *Estudo económico* da presente modificación puntual; 2) identificar os ingresos da actuación e 3) analizar a rendibilidade da operación tendo en conta os datos anteriores e as conclusións do



Informe de sustentabilidade económica, documento que nestas circunstancias tan singulares devén elemento xustificativo fundamental da viabilidade económica da operación.

1.3 ESTIMACIÓN ECONÓMICA DO GASTOS DE URBANIZACIÓN

O gasto necesario para transformar o ámbito obxecto da presente modificación puntual no disposto na proposta de ordenación vén definido no *Estudo económico* e queda resumido na seguinte táboa:

Concepto	Importe
Conexións exteriores	126.000,00
Obras de urbanización interior da actuación	970.000,00
Adquisición dos terreos	755.077,86
Honorarios profesionais	20.322,41
TOTAL GASTOS URBANIZACIÓN	1.871.400,27

Aplicando este valor á superficie do ámbito da actuación (11.150 m²) resulta un valor unitario do custo de urbanización de 167,84 €/m²

1.4 OS INGRESOS DA ACTUACIÓN

Como xa foi anticipado no *Informe de sustentabilidade económica* e lembrado en apartados anteriores, esta operación carece de aproveitamento lucrativo, polo que os ingresos imputables á maioría de actuacións urbanísticas en forma de soares edificables para a súa compravenda non existen. Todo o cal non implica necesariamente que a operación non implique beneficios, mais estes son intanxibles e non cuantificables: a mellora medioambiental e paisaxística evidente, a ampliación da zona verde das Costas do Parque ou un novo equipamento.

1.5 AVALIACIÓN DA VIABILIDADE ECONÓMICA DA ACTUACIÓN

O uso habitual da fórmula para avaliar a viabilidade económica dunha actuación urbanística de «Valor solo + Custos urbanización + Custos construción < Ingresos venda» neste contexto devén inaplicable, salvo que asimilemos ese concepto de «ingresos venda» aos beneficios intanxibles citados no anterior apartado.

En todo caso, a pregunta de se a operación é viable desde un punto estritamente económico si ten resposta se considerarmos as conclusións do *Informe de sustentabilidade económica*. Este documento acredita a viabilidade da operación en tanto en canto o seu promotor, a Administración municipal, acredita a súa capacidade para desenvolve-la no contexto da súa xestión pública, achegando á matización introducida no TRLSRU de «asegurar a súa viabilidade económica, en termos de rendibilidade» unha visión máis ampla ligada aos beneficios intanxibles xa citados sen menoscabo da capacidade económica da Administración para afrontar tal operación.

Por todo o dito podemos confirmar a viabilidade económica da actuación.