

ANEXO: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MODIFICACIÓN MENOR PGO DE GÁLDAR: RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO EL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se redacta Informe de Sostenibilidad Económica de la actuación objeto de la presente Modificación Puntual del PGO de Gáldar, en tanto que se trata de una actuación de transformación urbanística.

El presente Informe de Sostenibilidad Económica tal y como recoge el citado artículo pondera 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 de la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

1. EVALUACIÓN DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

Se analiza, siguiendo la Guía Metodológica para la redacción de Informe de Sostenibilidad Económica publicada por el Ministerio de Fomento, el impacto en las haciendas públicas que representa la presente alteración de planeamiento objeto de estudio.

Tal evaluación parte de la cuantificación de gastos y beneficios que genera a la administración la ordenación propuesta en la Modificación Menor respecto de la ordenación vigente del PGO.

Se parten de los siguientes datos derivados de la presente Modificación menor:

1º.- La Modificación Menor del PGO se limita al reconocimiento de la condición de suelo urbano consolidado del ámbito de la AA M-16 una vez que alcanzada la disponibilidad del suelo para la ejecución de la ampliación de la c/Marmolejos y que permite dotar a las parcelas incluidas en el ámbito de la AA M-16 con los servicios exigibles para tal recategorización.

2º.- La MODIFICACIÓN MENOR PGO DE GÁLDAR: RECATEGORIZACIÓN A SUELO URBANO CONSOLIDADO EL ÁMBITO DE LA A.A. MARMOLEJO M-16 no altera la ordenación establecida en el ámbito por el PGO.

3º.- La Modificación supone la disminución de superficie residencial de 1.349 m², lo que supone una disminución de 2.891,70 m² edificables y la disminución de 24 viviendas.

4º.- El convenio urbanístico al que se vincula la presente alteración de planeamiento permite al Ayuntamiento la obtención gratuita de la superficie de estanque afectado por la ampliación de la calle Marmolejos, 98,63 m².

1.1. Cuantificación de la inversión pública municipal durante el desarrollo de la actuación.

Al plantearse la recategorización del ámbito de la AA M-16 de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado, los deberes de los propietarios para ejecutar la urbanización del ámbito (superficie de viarios) se transforma en el deber individual de cada uno de ellos de completar los servicios urbanísticos para que su parcela tenga la consideración de solar (artículo 56 de la ley 4/2017, de 13 de julio del suelo y de los espacios naturales protegidos de Canarias).

En este caso ese deber de los propietarios se limita al rodonal trasero de sus parcelas pues el Ayuntamiento de Gáldar asume la ejecución de la ampliación de la calle Marmolejos por el interés general que supone la apertura de la calle en todo su ancho eliminando el actual estrechamiento que provoca problemas de seguridad vial.



1.1.1.- Cuantificación de la inversión para obtención del suelo.

Como se ha señalado anteriormente la obtención del suelo por parte del Ayuntamiento se limita a la superficie destinada a ampliación de la c/Marmolejos.

Superficie ocupada por estanque = 98,63 m².

Inversión municipal para su obtención = 0€, mediante convenio urbanístico.

Superficie ocupada por vivienda = 21,43 m².

Inversión municipal tasación conjunta suelo y edificación destinada a vivienda completa (89,94m²) = 25.606,30€.

1.1.2.- Cuantificación de la inversión para ejecución de la ampliación calle Marmolejos.

De acuerdo al proyecto de obra y licitación de la misma la inversión municipal ascendió a 115.560€ de ejecución por contrata.

1.2. Evaluación del aumento/pérdida patrimonial.

La recategorización a suelo urbano consolidado implica la pérdida del 10% de cesión en parcela urbanizada que le corresponde al Ayuntamiento en el caso de que se desarrollase la gestión de la AA M-16. Si bien no parece probable que dicha reparcelación fuera a acometerse en los próximos años (como tampoco lo ha sido en estos 18 años transcurridos desde la aprobación del PGO) y con ello la pervivencia de los problemas de seguridad vial existentes, procede la cuantificación de esa teórica pérdida patrimonial.

Aprovechamiento total AA M-16 = 2.740, 50 UAL

10 % aprovechamiento de cesión obligatoria = 274,05 UAL

Valor aprovechamiento urbanizado = 118,36 €/UAL

Valor del 10% de cesión obligatoria = 274,05 UAL x 118,36 €/UAL = 32.436,56 €

Pérdida patrimonial = 32.436,56 €

De otro lado la adquisición por el Ayuntamiento de la totalidad de la vivienda de 89,94 m² construidos en una planta y que ya ha sido demolida para la ejecución de la ampliación de la calle Marmolejos que le afectaba en una superficie de 21,43 m², implica que al Ayuntamiento le resulta una parcela en normativa b3 de 89,94 m² - 21,43 m² = 68,51 m²

Valor parcela municipal = 68,51 m² x 2,7 m²/ m² x 118,36 €/ m² = 21.893,88 €

Aumento patrimonial = 21.893,88 €

Por tanto la presente MMPGO supone una teórica pérdida patrimonial de 32.436,56 € - 21.893,88 € = 10.542,68 €

1.3. Estimación del incremento de gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de las obras de urbanización y de edificación.

En cuanto la presente MMPGO no altera la ordenación del ámbito contemplada en el PGO vigente no resulta alterados los gastos e ingresos corrientes municipales tras la recepción de las obras de urbanización y de la edificación futura.

1.4.- Conclusión.



La presente actuación representa una inversión de 141.166,30 € y una pérdida patrimonial teórica de 10.542,68 €. Si bien la actuación representa un mínimo impacto negativo que puede ser cubierto con el superavit del presupuesto municipal se considera que la mejora de la accesibilidad de la calle Marmolejos, eje vertebrador del barrio del mismo nombre, representa, además de la resolución de un problema de seguridad vial, un inestimable beneficio social y un desarrollo económico a futuro del área, por lo que los impactos positivos que genera resultan superiores. Asimismo la recategorización del ámbito como suelo urbano consolidado facilitará la ejecución de futuras viviendas que resuelva el déficit municipal existente, generando a su vez nuevos ingresos al Ayuntamiento.



2.- ANÁLISIS DE LA SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

La presente modificación de planeamiento no altera los usos productivos establecidos en el vigente PGO de Gáldar ni el suelo que se destina a los mismos.

Siendo el PGO de Gáldar un planeamiento adaptado a la Ley 19/2003, de 14 de abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, se entienden suficientes y adecuados los suelos destinados a usos productivos contemplados en el mismo.

Gáldar, documento firmado electrónicamente al margen

