

2.1.2.7. Resumen del coste de las conexiones exteriores

CONEXIONES EXTERIORES [B]		O.E.M.
CAPÍTULO / UNIDADE		€
B.1	SANEAMIENTO. PLUVIAIS	559.200
B.2	ENERXÍA ELÉCTRICA	390.000
B.3	ABASTECIMIENTO	154.000
TOTAL CONEXIONES EXTERIORES [B] (O.E.M.)		1.103.200

2.1.3. Coste total de las obras de urbanización

El coste total de las obras es la suma del coste en ejecución material de las obras previstas para las conexiones exteriores y las infraestructuras y tratamientos previstos en la urbanización interior del ámbito.

CUSTO DAS OBRAS	
Total Urbanización Interior [A] (O.E.M.)	9.963.532 €
Total Conexiones Exteriores [B] (O.E.M.)	1.103.200 €
TOTAL OBRAS [A] + [B] (O.E.M.)	11.066.732 €

El Presupuesto de Ejecución Material alcanza los **ONCE MILLONES SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS**.

TOTAL OBRAS [A] + [B] (O.E.M.)	11.066.732 €
Gastos Xerais (13%)	1.438.675 €
Beneficio Industrial (6%)	664.004 €
TOTAL OBRAS [A] + [B] (O.E.C. SEN IVE)	13.169.411 €

Incrementando los anteriores presupuestos en un 19% en concepto de Gastos Generales y Beneficio Industrial resulta un Presupuesto de Ejecución por Contrata antes de I.V.A. de **TRECE MILLONES CIENTO SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS ONCE EUROS**.

2.2. OBTENCIÓN DEL SUELO

El desarrollo del sector incluido en el PIA requerirá, conforme a lo previsto en la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia –y en el propio PGOM de Vigo– de la expropiación de la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito, salvo los de dominio público, lo que supone la expropiación de un total de **198.797,72 m²** de superficie de suelo los que habrá que sumarle **10.540,50 m²** correspondientes a la superficie de las parcelas privadas del sistema general adscrito al sector, resultando un total de **209.338,22 m²** totales. De los anteriores, la mayor parte se encuentra en **situación básica de suelo rural** y tan solo algo más de 2.600 m² en situación básica de suelo urbanizado.

El coste de expropiación **será determinado con precisión en el correspondiente proyecto de expropiación**, teniendo en cuenta el análisis detallado de los bienes y derechos afectados, recogiendo en la presente memoria **una estimación en base a la información disponible en esta** fase de tramitación del PIA.

En relación con lo anterior, el coste de expropiación se estima aplicando los criterios de valoración establecidos en el TRLSRU (RDL 7/2015) y en el Reglamento de valoraciones (RD 1492/2011 RVLS).

2.2.1. Valoración del suelo en situación básica de suelo rural

Se valorarán dentro de este apartado aquellos suelos de la actuación que se encuentren en esta situación básica, definida en el apartado 21.2 del TRLSRU (RDL 7/2015), es decir la totalidad del suelo clasificado como suelo urbanizable por el PXOM así como la superficie de los sistemas generales adscritos.

Teniendo en cuenta la situación básica del suelo afectado los terrenos tasarán, según dispone el artículo 36 TRLSRU, mediante la capitalización de la renta anual real o potencial de su explotación sin tener en consideración expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial el urbanística que no estuvieran aun plenamente realizadas, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 38 de la misma ley respecto de la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

A los efectos del presente cálculo, el valor del suelo se estima por su renta potencial conforme a las reglas de valoración establecidas en los artículos 7 y ss. del RVLS. El valor unitario del suelo por capitalización de las rentas de explotación que resulta para el tipo de cultivo considerado se corrige al alza en función de los factores objetivos de localización contemplados en el artículo 17 RVLS, que en este caso alcanzan el valor máximo (2) por obvias razones de proximidad con el centro urbano de la ciudad de Vigo.

Tratándose, además de un suelo urbanizable previsto en el planeamiento municipal a ejecutar por expropiación (bien sea en ejecución del planeamiento municipal o a través de un instrumento de ordenación del territorio, como está previsto en este caso) procede valorar la indemnización por impedir el ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de una actuación de nueva urbanización prevista en el artículo 38.1 TRLSRU por concurrir los presupuestos establecidos en el citado artículo. Conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del mismo artículo 38 TRLSRU, el valor de la indemnización por impedir el ejercicio de dicha facultad será el resultado de aplicar el mismo porcentaje que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística para la participación de la comunidad en las plusvalías de conformidad con lo previsto en la letra b del apartado primero del artículo 18 del propio TRLSRU (10%) a la diferencia entre el valor del suelo en su situación de origen y el valor que le correspondería si estuviera terminada la actuación.

El valor unitario de expropiación así obtenido deberá ser incrementado en un 5% en concepto de Premio de afección de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa.

2.2.2. Valoración del suelo en situación básica de suelo urbanizado

En este caso se valorarán aquellos suelos de la actuación que se encuentren en esta situación básica, definida en el apartado 21.3 del TRLSRU (RDL 7/2015), es aquellos que el PGOM de Vigo clasifica como suelo urbano y sobre los cuales va a ejecutarse **viarío de conexión con** la red existente. Este suelo clasificado como urbano cuenta con distintas calificaciones contempladas tanto en la documentación gráfica del plan general como en su normativa.

Los terrenos que se encuentran en esta situación básica se tasarán, según dispone el artículo 37 TRLSRU, considerándose como uso y edificabilidad de referencia los atribuidos a la parcela por la ordenación urbanística, aplicándole a dicha edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático y de la cantidad resultante, en su caso, el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 38 de la misma ley respecto de la indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización.

El valor final obtenido deberá ser incrementado en un 5% en concepto de Premio de afección de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley de Expropiación Forzosa.

2.2.3. Valoraciones de las indemnizaciones

Dentro de los costes de obtención se tendrán en cuenta las indemnizaciones que en su caso procedan por demolición de construcciones o edificaciones y destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del plan.

En este momento, no es posible por falta de información realizar una evaluación de las eventuales indemnizaciones que pudieran darse por cese de actividades, traslados, así como por la extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento o de superficie que resulten incompatibles con el planeamiento. Tampoco es posible hacer una previsión en cuanto a la valoración de derechos de realojamiento.

En el ámbito delimitado del sector se identifican, de acuerdo con la información catastral y el trabajo de campo realizado, un total de **42 parcelas edificadas** o sobre las que existe algún tipo de construcción, en las que se ubican un total de 31 viviendas a las que se le suman **5 parcelas edificadas más en el suelo correspondiente a los sistemas generales adscritos** donde se ubican 4 viviendas), que en su totalidad deberán ser demolidas por resultar incompatibles con la ejecución del desarrollo urbanístico que se prevé llevar a cabo. En la documentación del PIA se recoge un listado con las parcelas afectadas.

La valoración de las edificaciones y construcciones existentes se aplica conforme a lo dispuesto en el artículo 36.1 del TRLSRU por el método del coste de reposición según su estado y antigüedad –referida al momento actual–, aplicando las reglas y criterios establecidos en el artículo 18 RVLS.

Asimismo, se realiza una estimación global de las indemnizaciones por extinción de otras construcciones e instalaciones existentes en el ámbito del sector. A los efectos de esta estimación se diferencian las parcelas edificadas de las no edificadas por contar las primeras con un mucho mayor grado de construcción vinculada al propio uso de la vivienda (cierres, portales, pav., jardinería...).

Por lo tanto, para las parcelas edificadas se estima una indemnización de 10 € por metro cuadrado de superficie de parcela, y para las no edificadas se baja la estimación a un valor medio de 2 €/m².

En estas cantidades, como ya se indicó, no se tendrían en cuenta las eventuales indemnizaciones que pudieran darse por:

- Cese o traslado de actividades.
- Extinción de servidumbres y derechos de arrendamiento o de superficie que resulten incompatibles con el planeamiento.
- Costes derivados de eventuales derechos de realojamiento.

2.2.4. Coste total de adquisición del suelo

	ADQUISICIÓN DO SOLO [C]	O.E.M.
C.1	ADQUISICIÓN DO SOLO	7.794.990
	TOTAL ADQUISICIÓN DO SOLO [C]	7.794.990

La estimación de los costes de obtención del suelo asciende a la cantidad de **7.794.990 €**.

En consecuencia, **el coste final unitario, dividido por la superficie del ámbito, resulta de 36,97 €/m²**.

2.3. COSTES DE GESTIÓN Y TRAMITACIÓN

Por último, se estiman los gastos generales de gestión, que incluyen: