



PROYECTO DE INTERÉS AUTONÓMICO
PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN EL SECTOR SUB-405 "OFIMÁTICO", EN EL AYUNTAMIENTO DE VIGO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

36057_PIA-VP_SUB-405_202602_AI_EE_01EE
ESTUDIO ECONÓMICO

ESTUDIO ECONÓMICO

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	5
2. EVALUACIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS	7
2.1. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	7
2.1.1. Urbanización interior de la actuación	7
2.1.1.1. Demoliciones, movimientos de tierras y estructuras [A.1]	7
2.1.1.2. Rede viaria [A.2].....	8
2.1.1.3. Abastecimiento de agua potable [A.3]	8
2.1.1.4. Saneamiento. Pluviais e residuais [A.4].....	8
2.1.1.5. Iluminación pública [A.5]	8
2.1.1.6. Energía eléctrica [A.6].....	8
2.1.1.7. Canalización de telecomunicaciones [A.7]	8
2.1.1.8. Distribución de gas [A.8]	8
2.1.1.9. Semaforización [A.9].....	9
2.1.1.10. Jardinería y mobiliario urbano [A.10]	9
2.1.1.11. Integración medioambiental y gestión de residuos [A.11]	9
2.1.1.12. Imprevistos [A.12].....	9
2.1.1.13. Seguridad y salud [A.13]	9
2.1.1.14. Resumen de las obras de urbanización interior.....	9
2.1.2. Conexiones exteriores y refuerzo de las redes.....	10
2.1.2.1. Viaria	10
2.1.2.2. Saneamiento [B.1].....	10
2.1.2.3. Enerxía eléctrica [B.2]	10
2.1.2.4. Abastecimiento [B.3]	10
2.1.2.5. Gas	10
2.1.2.6. Telecomunicaciones	10
2.1.2.7. Resumen del coste de las conexiones exteriores.....	11
2.1.3. Coste total de las obras de urbanización.....	11
2.2. OBTENCIÓN DEL SUELO.....	11
2.2.1. Valoración del suelo en situación básica de suelo rural	12
2.2.2. Valoración del suelo en situación básica de suelo urbanizado	12
2.2.3. Valoraciones de las indemnizaciones	13
2.2.4. Coste total de adquisición del suelo	13
2.3. COSTES DE GESTIÓN Y TRAMITACIÓN	13
2.4. COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN.....	14
3. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO	15
3.1. FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN	15
3.2. VALOR DEL PRODUCTO INMOBILIARIO	16

1. INTRODUCCIÓN

En el artículo 45 de la Ley 1/2021, de 8 de enero, de ordenación del territorio de Galicia (LOT) se señala, entre otras cosas, en relación a la documentación de los proyectos de interés autonómico:

(...)

f) *Memoria económica.*

1.º **Estudio económico y financiero** justificativo de la viabilidad del proyecto, en términos de rentabilidad, así como, en todo caso, la identificación de las fuentes de financiación y de los medios con los que cuente la persona promotora para hacer frente al coste total previsto para la ejecución del proyecto.

2.º **Informe de sostenibilidad económica**, en el que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como, en su caso, la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. También se contemplará la eventual constitución ulterior de una entidad urbanística de conservación de la urbanización.

3.º **Presupuesto.**

(...)

h) *En el caso de proyectos de interés autonómico que supongan transformación urbanística del suelo, deberán contener, además de la documentación exigida en este artículo, la que se indica en el artículo 69 de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia, para los planes parciales.*

(...)"

En relación con lo anterior, el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, de la ley del suelo de Galicia establece:

"Artículo 170. Documentación.

1. *Los planes parciales comprenderán, con el contenido fijado en este reglamento, los siguientes documentos:*

(...)

d) *Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación o refuerzo (artículo 69.d) de la LSG).*"

"Artículo 175. Estudio económico

1. *El plan parcial contendrá un estudio económico en el que se recoja la evaluación económica de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las conexiones con los sistemas generales existentes y su ampliación y refuerzo.*

2. *El estudio económico expresará el coste aproximado de, al menos, las siguientes obras y servicios:*

a) *Explicación, pavimentación, señalización, jardinería y arbolado.*

- b) Redes de abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía y gas en su caso, iluminación pública y telecomunicaciones.*
- c) Otras redes de servicios que el plan parcial prevea.*
- d) Obras especiales, como desviaciones de redes de servicio existentes y otras.*
- e) Indemnizaciones procedentes por las actuaciones que exija la ejecución del plan.*
- f) Conexión y, en su caso, refuerzo y ampliación de los sistemas generales existentes.*
- g) Establecimiento de los servicios públicos de transporte y recogida de basura, si procede.*

3. El estudio económico incluirá, además:

- a) La forma de financiación de las obras correspondientes a los sistemas generales previstos por el plan general que deban acometerse, en su caso, distinguiendo los que hayan de asumir organismos o entidades públicas de aquellos que hayan de financiarse con cargo al sector.*
- b) El coste estimado de la expropiación, en el caso de que se ha elegido este sistema para la ejecución del plan parcial.*

4. Asimismo, el estudio económico del plan parcial incorporará una memoria de 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 ordenación propuesta para las personas propietarias incluidas en su ámbito de actuación, con el contenido mínimo señalado en el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana."

En base a lo anterior, se realiza el presente Estudio Económico.

2. EVALUACIÓN DEL COSTE DE LAS OBRAS

Para la evaluación económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización se adoptan los valores que resultan de una estimación pormenorizada realizada de conformidad con las determinaciones del presente Proyecto de Interés Autonómico para viviendas protegidas, sector SUB-405 "Ofimático"-Vigo.

2.1. COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

En este apartado se estiman los costes de ejecución de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo de la ordenación definida en el presente PIA.

El desarrollo del plan requerirá de la ejecución no sólo de las obras correspondientes a la urbanización interior al ámbito sino también de las necesarias para resolver la conexión con las redes generales de infraestructuras exteriores. Por ello, los costes referidos a la ejecución de obras de actuación se estructuran en los siguientes capítulos:

- Costes de Urbanización Interior
- Costes de Conexiones Exteriores

Se parte de los importes de ejecución material (P.E.M.) resultantes de una estimación pormenorizada por capítulos. El presupuesto de ejecución por contrata (P.E.C.) se obtiene incrementando un 19% el de ejecución material, en concepto de gastos generales (13%) y beneficio industrial (6%), según establece la legislación de contratos de las administraciones públicas y que es exigencia habitual a los proyectos de urbanización.

Estas valoraciones no incluyen el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.).

Se aporta a continuación el cálculo de la valoración económica de las obras de urbanización divididas las mismas en urbanización interior y conexiones exteriores.

2.1.1. Urbanización interior de la actuación

El desarrollo del PIA requerirá ejecutar las obras correspondientes a la urbanización interior al ámbito de la misma, consistiendo dichas obras tanto en la ejecución del viario, y de los servicios urbanos, así como en la explanación de las parcelas de equipos y el tratamiento de los espacios libres.

La urbanización interior tendrá en cuenta las determinaciones del planeamiento con respecto a las características de ejecución de la red viaria, y la red de servicios urbanos. Asimismo, y de forma subsidiaria, se tendrá en cuenta tanto las determinaciones del planeamiento municipal como de aquellas normas sectoriales que sean de aplicación.

Los costes de la urbanización interior se estructuran en los siguientes capítulos:

2.1.1.1. Demoliciones, movimientos de tierras y estructuras [A.1]

Incluye las obras necesarias para ejecutar el movimiento de tierras de las zonas ocupadas por viales y parcelas. No se consideran incidencias geotécnicas destacadas que pudieran presentarse en el momento de ejecutar las obras ni demoliciones especiales.

2.1.1.2. Rede viaria [A.2]

Incluye la pavimentación de calzadas, zonas de estacionamiento y aceras dispuestas según los ejes viarios. Al mismo tiempo, contempla los costes de señalización y regulación de intersecciones.

Formación de vial para tráfico rodado de categoría T31, incluida la formación de la explanada, y el firme de MBQ.

Pavimento peatonal ejecutado sobre explanada con CBR>5, mediante losas de hormigón sobre base de hormigón en masa y zahorra, la ejecución de pasos peatonales accesibles con rebaje y acabados con baldosas podotáctiles y encintados realizados con bordes prefabricados de hormigón.

2.1.1.3. Abastecimiento de agua potable [A.3]

Contempla el coste de construcción de la red de distribución de agua potable. Instalación de dos conducciones de abastecimiento de agua compuestas por un tubo de fundición, incluidas arquetas, elementos de maniobra, la excavación y el relleno de zanjas.

2.1.1.4. Saneamiento. Pluviais e residuais [A.4]

Red de red de saneamiento separativa compuesta por pozos de registro prefabricados, red de colectores de hasta 600mm de diámetro, imbornales, arquetas de acometida y su conexión a la red. O diámetro mínimo contemplado é Ø 300 mm.

2.1.1.5. Iluminación pública [A.5]

Instalación en las calles de 2 líneas de alumbrado público comprendiendo cada una de ellas: 2 tubos de PVC de 90mm de diámetro; 4 conductores de 10mm², y un cable de tierra RV 0.6/1KV de 1x16mm²; el montaje e instalación del número y disposición de alumbrado tipo LED, la cimentación del mismo, zanjas arquetas y registros.

2.1.1.6. Energía eléctrica [A.6]

Valora el coste de las redes de distribución de energía eléctrica en media y baja tensión y el coste de los centros de transformación estimados como necesarios para dar servicio al sector. Este coste incluye también el enterramiento de las diferentes líneas que atraviesan el sector, a través del viario previsto.

Instalación de dos líneas de baja y media tensión bajo acera comprendiendo cada una de ellas: 6 tubos de PVC de 160 mm de diámetro de PVC, cinta atención cable; 2 circuitos de baja tensión; 2 circuitos de media tensión compuestas por tres conductores unipolares con aislamiento 12/20 kV de polietileno reticulado y conductor de aluminio; incluidas arquetas, la excavación y el relleno, así como p.p. de CTs.

2.1.1.7. Canalización de telecomunicaciones [A.7]

Considera el coste de ejecución de la infraestructura común de canalización de telecomunicaciones. Se considera que el tendido e instalación del cableado es responsabilidad de las compañías prestatarias de los servicios de telecomunicaciones.

2.1.1.8. Distribución de gas [A.8]

Valora el coste de construcción de la red de distribución de gas energético.

2.1.1.9. Semaforización [A.9]

Instalación en las calles de canalización para comunicaciones del Ayuntamiento de Vigo, así como los registros necesarios. Se insidera también la semaforización en las principales conexiones con la red viaria existente, incluyendo en este caso centros de mando, postes con sus cimentaciones y semáforos.

2.1.1.10. Jardinería y mobiliario urbano [A.10]

Valora el coste del tratamiento paisajístico de las zonas verdes y espacios libres así como el tratamiento de glorietas y arbolado de alineación en viario. La valoración incluye el coste del mobiliario urbano. No considera actuaciones singulares.

2.1.1.11. Integración medioambiental y gestión de residuos [A.11]

Valora las medidas preventivas y correctoras a desarrollar para lograr la correcta integración medioambiental del proyecto, minimizando los impactos producidos por las obras proyectadas. Contempla también el tratamiento de los residuos generados por las obras.

2.1.1.12. Imprevistos [A.12]

Incorpora la consideración de un posible sobrecoste a través de las variaciones sobre las calidades valoradas para la urbanización, por posibles incidencias geotécnicas, por actuaciones urbanísticas singulares, situaciones provisionales, etc.

Este capítulo se estimó en el entorno del 2% del total de las obras.

2.1.1.13. Seguridad y salud [A.13]

Valora las medidas individuales y colectivas de protección de los trabajadores según el Plan de Seguridad y Salud de las obras.

2.1.1.14. Resumen de las obras de urbanización interior

En la tabla siguiente se ajusta el resumen por capítulos de la estimación económica de las obras de urbanización interior:

URBANIZACIÓN INTERIOR [A]		O.E.M.
CAPÍTULO / UNIDADE		€
A.1	DEMOLICIÓN. MOVIMIENTO DE TERRAS	562.585
A.2	REDE VIARIA	2.304.640
A.3	ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	345.696
A.4	SANEAMIENTO. PLUVIAIS E RESIDUAIS	1.209.936
A.5	ILUMINACIÓN PÚBLICA	1.440.400
A.6	ENERXÍA ELÉCTRICA	1.600.400
A.7	CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN	288.080
A.8	DISTRIBUCIÓN DE GAS	345.696
A.9	SEMAFORIZACIÓN	172.848
A.10	JARDINERÍA, REGA E MOBILIARIO URBANO	1.166.905
A.11	INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL E XESTIÓN DE RESIDUOS	224.702
A.12	IMPREVISTOS [Aprox. 2%]	193.238
A.13	SEGURIDADE E SAÚDE	108.406
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR [A] (O.E.M.)		9.963.532

2.1.2. Conexiones exteriores y refuerzo de las redes

Aparte de las obras de urbanización interior, debe asumirse la ejecución de las infraestructuras de conexión exterior del Sector.

Se contemplan las conexiones exteriores incluidas en el anexo de infraestructuras de servicios y en los planos.

2.1.2.1. Viaria

No se contempla.

2.1.2.2. Saneamiento [B.1]

De acuerdo con lo indicado anteriormente se declara que las conexiones de aguas residuales existentes son suficientes por lo que no se prevé ejecución de las redes fuera del ámbito.

Por lo que respecta las aguas pluviales se declara que el tratamiento consistirá en un tanque de tormentas para cada cuenca que permita acumular las aguas del primer lavado, completándose con un tratamiento en cada caso mediante un separador hidrociclónico para un caudal más bajo. Las aguas se llevarán a través de dos colectores hacia vertido en el río Lagares.

Los colectores son de 630 y 800 mm para la valoración se ha considerado el precio de la tubería, del movimiento de tierras y entibación, pozos de registro y reposición de pavimentos.

2.1.2.3. Enerxía eléctrica [B.2]

Para la conexión exterior de electricidad se declara la ejecución de las líneas de alta tensión (20 KV) hasta la subestación de O Troncal. El precio para la línea consideró los conductores de MT en aluminio, los tubos de protección, el movimiento de tierras y la protección de hormigón, así como arquetas cada 50 m para poder pasar el cableado, y las reposiciones de pavimento.

2.1.2.4. Abastecimiento [B.3]

En este apartado no se ha considerado la ejecución de los tramos que van dentro del ámbito por tratarse de diámetros convencionales en una actuación de este tamaño, considerándose únicamente a efectos de esta valoración aquellos tramos que según el PGOM es necesario completar, así como el cierre del mallado con las redes del entorno.

2.1.2.5. Gas

De acuerdo con lo indicado en los planos en la respuesta de la compañía distribuidora Nedgia no serán necesarias obras exteriores al ámbito.

2.1.2.6. Telecomunicaciones

Existen redes en toda la periferia del ámbito incluso con canalizaciones que lo atraviesan, por lo que se considera que las conexiones exteriores necesarias serán mínimas.

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 **viario 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:

- Gastos de honorarios profesionales, como el coste de la elaboración de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de ejecución del planeamiento, los honorarios de la dirección técnica de las obras de urbanización y los originados, en general, por la gestión jurídica y técnica de la actuación.
- Gastos derivados de la tramitación administrativa de los instrumentos de planeamiento y ejecución del planeamiento, incluyendo las publicaciones y tasas que sean de aplicación.
- Los derivados de actuaciones notariales y registrales.
- Los de constitución y gestión de las entidades urbanísticas colaboradoras.

[D] CUSTOS XERAIS DE XESTIÓN		(€)
D.1	HONORARIOS TÉCNICOS - 7,0% s/OEM	774.671
	Redacción de planeamento	
	Prox. Expropiación / reparcelación	
	Prox. Urbanización	
	Dirección de obra urbanización	
	Coordinación S.S.	
	Outros honorarios téc. (topografía, arqueoloxía, xeotecnia...)	
D.2	OUTROS GASTOS DE XESTIÓN - 5,0% s/OEC	658.471
	Contabilidade / secretaría	
	Notarías / rexistro da propiedade	
	Publicacións, reuc e outros	
	Gastos administración	
	Continxencias	
TOTAL CUSTOS DE XESTIÓN		1.433.142

La estimación de los costes de gestión asciende a la cantidad de **1.433.142 €**, lo que supone un importe unitario sobre el ámbito de **6,80 €/m²**.

2.4. COSTE TOTAL DE LA ACTUACIÓN

Total Urbanización Interior [A] (O.E.M.)	9.963.532 €
Total Conexións Exteriores [B] (O.E.M.)	1.103.200 €
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 €
ADQUISICIÓN SOLO [C]	7.794.990 €
CUSTOS XERAIS DE XESTIÓN [D]	1.433.142 €
CUSTO TOTAL ACTUACIÓN	22.397.543 €

El coste total estimado para la adquisición y transformación del suelo, así como para la ejecución de las conexiones exteriores asciende, incluyendo los costes de gestión, a la cantidad de **22,39 M€**.

3. VIABILIDAD ECONÓMICA DEL PROYECTO

3.1. FUENTES DE FINANCIACIÓN DE LA ACTUACIÓN

- **Administración autonómica**

Al Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo (IGVS) le corresponde la realización de las políticas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Galicia, como organismo autónomo dentro de la Administración Autonómica, de carácter comercial y financiero.

Como promotor del PIA, al IGVS corresponde la **financiación de los trabajos de redacción del planeamiento, adquisición del suelo, parcelamiento y urbanización del ámbito** para el que cuenta con las fuentes de financiación fijadas estatutariamente y con cargo a las que se realizará la transformación del suelo.

- **Ayuntamiento de Vigo**

Del conjunto de las actuaciones de urbanización que se derivan del desarrollo del PIA en relación al sector SUB-405 al Ayuntamiento de **Vigo tan sólo le correspondería el acondicionamiento de las zonas verdes que figuran adscritas al antedicho sector (SX-EL-PAR-32.6-Ob).**

En el Estudio Económico del PGOM de Vigo (en su apartado 1.3 Coste de actuaciones en las zonas verdes y equipos de sistema general) se indica que:

"(...) de tratarse de sistemas generales adscritos el suelo será objeto de cesión pero su acondicionamiento será a cargo del Ayuntamiento (...)"

En el mismo documento, en la tabla 1.3.1 (Coste de nuevas zonas verdes de sistema general) se recoge el sistema de obtención de los terrenos así como la valoración del coste de dicho acondicionamiento.

En el cuadro 2.2.3 Sistemas Generales de Zonas Verdes el plan general recoge que es el Ayuntamiento la administración que asume el acondicionamiento de los sistemas generales adscritos correspondientes al SUB-405, entre otros.

Así pues la fuente de financiación municipal para el acondicionamiento de los sistemas generales adscritos correspondientes al sector serán los presupuestos municipales, siendo ésta una actuación como si ven de indicar contenida en el plan general, y que se mantiene en el propio PIA para garantizar su coherencia. A los ingresos de los antedichos presupuestos también van a contribuir aquellos anuales y puntuales que tienen como origen el desarrollo del PIA, como se recoge en la memoria de sostenibilidad económica.

CADRO Nº 2.2.3. SISTEMA XERAL DE ZONAS VERDES

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	OBTENCIÓN DO SOLO	CUSTO TOTAL (MILES DE EUROS)	DISTRIBUCIÓN DO INVESTIMENTO				
				Admin. Central	Xunta de Galicia	Deputación	Concello	Axentes Urbanizadores
EL 004	Parque da Guía. Ampliación	expropiación/público/cesión	3.053,02			770,66	2.282,35	
EL 005	Parque de A Riouxa. Ampliación	cesión	48,01				48,01	
EL 013	Praza do Rei	público	64,56				64,56	
EL 019	Paseo Avda de Castela. Ampliación	cesión	78,39					78,39
EL 021	Paseo e piñeiral de Samil. Ampliación	expropiación/público/cesión	2.108,04				2.012,58	95,47
EL 022	Zona verde na Praia de Carril. Ampliación	cesión	45,67					45,67
EL 023	Zona verde na Praia de Sta Baia. Ampliación	cesión	79,23					79,23
EL 025.2	Parque do Vao. Ampliación	expropiación/público	51,75				51,75	
EL 029	Paseo-Parque lineal do Lagares 1. Treito Balaídos - A Gándara	expropiación/público/cesión	4.965,92				4.808,91	157,01
EL 030	Paseo-Parque lineal do Lagares 2. Treito Avda. de Castrelos-Balaídos	público/cesión	255,59				255,59	
EL 031	Paseo-Parque lineal do Lagares 3. Fonte Santa-Avda. Castrelos	expropiación/público/cesión	1.823,85				1.823,85	
EL 032.1	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	expropiación/público/cesión	1.335,87				1.188,14	147,73
EL 032.3	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	expropiación/público	1.830,71				1.830,71	
EL 032.4	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	público	35,64				35,64	
EL 032.5	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	expropiación/público	26,83				26,83	
EL 032.6	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	expropiación/público/cesión	1.308,67				1.308,67	

CADRO Nº 1.3.1. CUSTO DE NOVAS ZONAS VERDES DE SISTEMA XERAL.

CODIGO	DENOMINACION	SUPERFICIE	OBTENCIÓN DO SOLO	CUSTO TOTAL (MILES DE EUROS)
EL 004	Parque da Guía. Ampliación	75.277	expropiación/público/cesión	3.053,02
EL 005	Parque de A Riouxa. Ampliación	2.814	cesión	48,01
EL 013	Praza do Rei	3.399	público	64,56
EL 019	Paseo Avda de Castela. Ampliación	4.162	cesión	78,39
EL 021	Paseo e piñeiral de Samil. Ampliación	52.992	expropiación/público/cesión	2.108,04
EL 022	Zona verde na Praia de Carril. Ampliación	2.425	cesión	45,67
EL 023	Zona verde na Praia de Sta Baia. Ampliación	4.207	cesión	79,23
EL 025.2	Parque do Vao. Ampliación	1.503	expropiación/público	51,75
EL 029	Paseo-Parque lineal do Lagares 1. Treito Balaídos - A Gándara	115.225	expropiación/público/cesión	4.965,92
EL 030	Paseo-Parque lineal do Lagares 2. Treito Avda. de Castrelos-Balaídos	13.571	público/cesión	255,59
EL 031	Paseo-Parque lineal do Lagares 3. Fonte Santa-Avda. Castrelos	86.502	expropiación/público/cesión	1.823,85
EL 032.1	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	33.196	expropiación/público/cesión	1.335,87
EL 032.3	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	44.825	expropiación/público	1.830,71
EL 032.4	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	2.089	público	35,64
EL 032.5	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	754	expropiación/público	26,83
EL 032.6	Paseo-Parque lineal do Lagares 4. Treito Avda. de Madrid-Fonte Santa	38.738	expropiación/público/cesión	1.308,67

3.2. VALOR DEL PRODUCTO INMOBILIARIO

De acuerdo con la edificabilidad máxima prevista por el planeamiento (1,1 m²/m²s) se estaba a la siguiente hipótesis de trabajo con los distintos usos pormenorizados previstos al objeto de posibilitar la estimación económica resultante del producto inmobiliario final:

DATOS	Edificabilidad
VIV. PROTEXIDA	197.872
VPA Réx. Especial	65.957
VPA Réx. Xeral	65.957
VPA Réx. Concertado	65.957
VIV. UNIFAMILIAR. LIBRE	8.383
TERCIARIO COMERCIAL/OFICINAS	7.000
Total	213.255

El valor de las parcelas de resultado –solares– de la actuación urbanística objeto de este estudio, se obtiene como el producto de los valores de repercusión de los distintos usos pormenorizados previstos, por la superficie edificable del uso correspondiente, que se materializará en las correspondientes parcelas de resultado una vez urbanizadas.

Los valores de repercusión de los suelos para cada uno de los usos pormenorizados previstos, según la estimación realizada, son los siguientes:

DATOS VALORACIÓN						
Uso pormenorizado	VPA	VPA R.E	VPA R.X.	VPA R.C.	V unif Libre	Comercial
V Venta (€/m ²)	1.978,47	1.816,83	1.969,87	2.148,71	2.214,77	988,84
Coste construcción	1.329,82	1.272,86	1.329,82	1.386,78	1.402,43	569,60
Coefficiente K	1,35	1,30	1,35	1,40	1,40	1,40
Valor repercusión solar	135,71	124,70	129,34	148,01	179,55	136,72

Según el artículo 22 RVLS el valor del suelo urbanizado no edificado se obtiene aplicando a la edificabilidad asignada de cada uso el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, y decir, valor del conjunto de los solares del ámbito de actuación será, por tanto, la suma de los productos de las edificabilidades asignadas a cada uso pormenorizado por el correspondiente valor de repercusión de suelo:

Uso Pormenorizado	VRS (€/m ²)	Coef. Pond.	%	SUP. Uso m ² t	Aproveitamento UA	Valor soares €	Valor solo urbanizado no edificado VS €/m ² s
VIV. COLECT. VPA	135,71	1,0000	92,79%	197.871,90	197.871,90	26.853.987,40	135,28
VIV. UNIFAMILIAR	179,55	1,3230	3,93%	8.383,00	11.090,53	1.505.140,69	7,58
COMERC/OFICINAS	136,72	1,0074	3,28%	7.000,00	7.051,78	957.025,88	4,82
				213.254,90	216.014,21	29.316.153,98	147,69

En consecuencia, el valor del producto inmobiliario resultante de la actuación urbanística objeto del estudio asciende a un total de **29.316.153,98 €**, y, en términos unitarios por unidad de superficie neta del sector, a **147,69 €/m²s**.

Estos valores aguardados presentan una hoja con la inversión total estimada lo que **permite asegurar la viabilidad económica del desarrollo urbanístico** estudiado.