

PROXECTO DE INTERESE AUTONÓMICO

PARA O DESENVOLVEMENTO RESIDENCIAL DO SUD 1 “MALLOU” SANTIAGO DE COMPOSTELA



FASE: APROBACIÓN INICIAL

**ESTUDO ECONÓMICO
AVALIACIÓN ECONÓMICA DA ACTUACIÓN**

ABRIL 2026



1. OBXECTO DO DOCUMENTO

O presente documento forma parte do Estudo Económico do Proxecto de Interese Autonómico (PIA) do SUD-1 “Mallou” en Santiago de Compostela que ten por obxecto ordenar o solo para construír unha urbanización residencial de vivenda de protección pública.

O presente Estudo vai realizar unha primeira aproximación aos custos da actuación urbanizadora, incluíndo unha estimación do custe de expropiación do solo necesario e os custes de urbanización, tanto interiores ao Sector SUD-1, como das obras de conexión e reforzo exteriores.

2. ADQUISICIÓN DOS TERREOS

2.1. INTRODUCCIÓN

As actuacións previstas no PIA do SUD-1 en relación á dispoñibilidade do solo abrangue os seguintes conceptos:

- Adquisición dos terreos no ámbito interior ao Sector SUD-1.
- Adquisición dos terreos exteriores e adscritos como sistemas xerais, segundo o PXOM de Santiago:
 - Ámbito da fracción do Parque “Outeiro de Cancelas”. PU-16.
 - Ámbito do Campus sur. EU-2.
 - Ámbito do Parque universitario de Poza. EU-11.
- Adquisición dos terreos exteriores que o PIA considera necesarios para a correcta funcionalidade do Sector.
- Indemnizacións das construcións e instalacións afectadas.

2.2. EXPROPIACIÓN DO SOLO

2.2.1. Criterios de valoración do solo en situación de rural

Resulta preciso expropiar solo en situación de rural nos seguintes ámbitos:

- Ámbito do Sector SUD-1.
- Ámbito da fracción do Parque “Outeiro de Cancelas”. PU-16 (Sistema Xeral adscrito ao SUD-1)
- Parte do ámbito do Campus sur. EU-2 (Sistema Xeral adscrito ao SUD-1)
- Ámbito do Parque universitario de Poza. EU-11 (Sistema Xeral adscrito ao SUD-1).
- Porción de terreo do SUD-4 para execución de glorieta na Avda. de Asturias.

Tal e como dispón o Regulamento de Valoracións da Lei do Solo (RD 1492/2011), a valoración dos terreos en situación de rural realizarase mediante a capitalización da renda anual real ou potencial da explotación segundo seu estado no momento a que deba entenderse referida a valoración e adoptándose a que sexa superior. Dado que non existe na actualidade explotación algunha do solo, valorarase mediante a capitalización da renda potencial (aquela que poda



ser atribuíble á explotación do solo de acordo cos usos e actividades máis probables de que sexan susceptibles os terreos).

2.2.2. Criterios de valoración do solo en situación de urbano ou transformado

Compre expropiar solo en situación de urbano ou transformado nos seguintes ámbitos:

- Prolongación da rúa da Nogueira
- Inicio da nova rúa C1.1. (perpendicular a rúa Pequena).
- Ampliación do largo da rúa C1.2. (perpendicular a rúa Pequena).
- Rúa das Cancelas e inicio do Eixo Norte-Sur.
- Rúa de Mallou de Abaixo (Eixo Leste-Oeste).

Para adoptar un valor de repercusión de solo de uso residencial en vivenda unifamiliar, que se corresponde coas Ordenanzas 5 e 6 definidas no Planeamento Municipal, consideraremos:

- Que na construción dunha vivenda, a superficie da mesma se divide en 70% a propia vivenda e 30 % os anexos de garaxe e rocho; e que os prezos unitarios de construción son de 1.050 €/m² para o uso propio de vivenda e de 420 €/m² para os anexos.
- Que o prezo unitario de venda de mercado para unha vivenda unifamiliar con garaxe e rocho na zona se atopa no entorno de 1.600 - 1900 €/m²; que unha vez homoxeneizado podemos considerar o prezo unitario medio para esa tipoloxía dunha vivenda nova de 1.925 €/m²
- Que o coeficiente K que pondera os gastos xerais e o beneficio da actividade inmobiliaria adopta o valor de 1,40 dada a dinámica do mercado inmobiliario na zona.

2.2.3. Criterios de valoración do aproveitamento correspondente á cesión anticipada de terreos do EU-2

En data 30 de xullo de 2008 celebrouse a acta de ocupación da parte dos terreos do EU-2 cedidos anticipadamente ao Concello de Santiago.

A superficie de cesión anticipada é de 12.234,32 m².

Por outra banda, considerase que non se está ante o suposto de indemnización da facultade de participar en actuacións de nova urbanización previsto no artigo 38 do RDL 7/2015 xa que os titulares da área incumpriron os prazos establecidos na estratexia de actuación do PXOM de Santiago para o desenvolvemento do Sector.

É por elo que o valor do aproveitamento urbanístico ten que ser coincidente co valor do solo en situación de rural ou non transformado.



2.2.4. Táboa resumo do custe de expropiación do solo e aproveitamento

Compre expropiar solo e aproveitamento nos seguintes ámbitos:

CUSTE TOTAL EN SITUACIÓN DE RURAL	1.262.256
CUSTE TOTAL EN SITUACIÓN DE URBANO	868.815
TOTAL	2.131.071

2.3. INDEMNIZACIÓNS DE CONSTRUCIÓNS E INSTALACIÓNS

2.3.1. Criterios de valoración de vivendas, construcións auxiliares e peches.

Dado que as vivendas e construcións non responden a un estándar de calidade homoxéneo e, mesmo, os peches a indemnizar son de diversa factura e altura, optase por establecer un valor medio aproximado que responda á xeneralidade.

Para coñecer a superficie construída de cada construción tómanse as superficies que se poden consultar na Sede Electrónica do Catastro.

2.3.2. Resumo de indemnizacións

TOTAL INDEMNIZACIÓNS	2.242.920
-----------------------------	------------------

3. CUSTES DE URBANIZACIÓN

3.1. INTRODUCCIÓN

A execución material da actuación está formada polas seguintes partes:

- Conexións viarias exteriores
- Infraestruturas de servizos exteriores
- Urbanización interior do Sector

3.1.1. Conexións viarias exteriores

O PIA vai asumir as seguintes conexións viarias exteriores:

- Glorieta completa na Avda. de Asturias
- Urbanización da prolongación da rúa da Nogueira, ata o seu encontro coa rúa C1.1.
- Urbanización do treito da rúa C1.1 en solo urbano
- Urbanización do treito da rúa C1.2 en solo urbano
- Urbanización do treito da rúa das Cancelas e inicio do Eixo N-S en solo urbano.
- Urbanización do treito da rúa de Mallou de Abaixo en solo urbano.

3.1.2. Conexións exteriores coas infraestruturas de servizos

O PIA vai asumir as seguintes conexións exteriores:

- Conexión exterior de abastecemento de auga
- Conexión exterior de saneamento de fecais
- Conexión exterior de electricidade en media tensión

3.1.3. Urbanización interior do Sector SUD-1

O Sector SUD-1 precisa das seguintes obras de urbanización:

- Rede viaria estruturante, que inclúe o eixo N-S cun treito en viaduto.
- Rede viaria secundaria, que inclúe rúas de tráfico de coexistencia, áreas de aparcadoiro e sendas peonís.
- Redes de servizos urbanos (abastecemento de auga, saneamento, electricidade, telecomunicacións, alumeado e gas).
- Desmantelamento da liña aérea de alta tensión de 66kv e o soterramento baixo a avenida estruturante do Sector.
- Acondicionamento da canle do río Sar, incluíndo a canalización nos treitos de cruce coa rede viaria.
- Acondicionamento das zonas verdes e prazas do Sector, incluído o parque de sistema xeral PU-15.



3.2. TÁBOAS DE CUSTES DE URBANIZACIÓN

CONEXIÓNS EXTERIORES	€
Glorieta de conexión Avda. Asturias	400.000
Prolongación da rúa de Nogueira	94.000
Urbanización do treito da rúa C1.1	38.000
Urbanización do treito da rúa C1.2	15.000
Urbanización rúa Cancelas	330.000
Urbanización do treito da rúa de Mallou de Abaixo	675.000
Conexión exterior media tensión	500.000
Desmantelado e soterrado da liña eléctrica de 66kv	600.000
Rede exterior de abastecemento de auga	395.000
Rede exterior de saneamento	300.000
TOTAL	3.347.000

URBANIZACIÓN INTERIOR (PARTIDAS)	ESTANDAR (€/m²)	CUSTE (€)
Acondicionamento do terreo	15,00	5.400.000
Firmes e pavimentos	36,00	12.960.000
Rede de abastecemento de auga	3,60	1.296.000
Rede de saneamento de fecais	3,90	1.404.000
Rede de pluviais e obras hidráulicas río Sar	10,20	3.672.000
Rede de electricidade	6,60	2.376.000
Rede de telecomunicacións	3,60	1.296.000
Alumeado público	12,00	4.320.000
Xardinería	3,60	1.296.000
Equipamento urbano	3,00	1.080.000
Sinalización	1,20	432.000
Xestión de residuos da obra	0,30	108.000
Control de calidade	0,30	108.000
TOTAL		35.748.000

CUSTO TOTAL DE EXECUCIÓN DAS OBRAS	39.095.000
---	-------------------

4. RESUMO DE CUSTES

A estimación dos custes da actuación son os seguintes:

RESUMO DE CUSTES	
CONCEPTO	CUSTE (€)
EXPROPIACIÓN DO SOLO E DE APROVEITAMENTO	2.131.071
INDEMNIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN	2.242.920
EXECUCIÓN SISTEMAS E CONEXIÓNS EXTERIORES	3.347.000
URBANIZACIÓN DO SECTOR	35.748.000
TOTAL	43.468.991

NA CORUÑA, NA DATA DA SINATURA ELECTRÓNICA

