ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
OFICINA DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS
OFICINA MUNICIPAL DE CARTOGRAFIA

EXP. Nº: 259/413 (2018)

PROYECTO PARA LA OBTENCION DE LOS TERRENOS AFECTADOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE PASEO FLUVIAL EN EL RIO LAGARES (TRAMO RUA MANUEL ALVAREZ – AVENIDA DE MADRID).

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
AGOSTO 2018.

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 1 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		

Documento asinado

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 2 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

ÍNDICE

1. **Objeto y antecedentes.**

2. **Situación actual de la zona.**
   2.1 Tramo rúa Manuel Alvarez – Rúa Coutada Nova.
   2.2 Tramo rúa Coutada Nova - Rúa Severino Cobas.
   2.3 Tramo rúa Severino Cobas – Rúa Severino Cobas.
   2.4 Tramo Rúa Severino Cobas – Rúa Naia.
   2.5 Tramo Rúa Naia – Rúa Alcalde Lavadores.
   2.6 Tramo Rúa Alcalde Lavadores – Rúa Gandarón.
   2.7 Tramo Rúa Gandaron – Avenida de Madrid.

3. **Condiciones de planeamiento.**
   3.1 Planeamiento vigente. PGOU ´93.

      3.1.1 Tramo rúa Manuel Alvarez – Rúa Coutada Nova.
      3.1.2 Tramo rúa Coutada Nova - Rúa Severino Cobas.
      3.1.3 Tramo rúa Severino Cobas – Rúa Severino Cobas.
      3.1.4 Tramo Rúa Severino Cobas – Rúa Naia.
      3.1.5 Tramo Rúa Naia – Rúa Alcalde Lavadores.
      3.1.6 Tramo Rúa Alcalde Lavadores – Rúa Gandarón.
      3.1.7 Tramo Rúa Gandaron – Avenida de Madrid.

   3.2 _Plan Especial de Regeneración del Corredor Natural del rio Lagares (PERCNL).

      3.2.1 Tramo rúa Manuel Alvarez – Rúa Coutada Nova.
      3.2.2 Tramo rúa Coutada Nova - Rúa Severino Cobas.
      3.2.3 Tramo rúa Severino Cobas – Rúa Severino Cobas.
      3.2.4 Tramo Rúa Severino Cobas – Rúa Naia.
      3.2.5 Tramo Rúa Naia – Rúa Alcalde Lavadores.
      3.2.6 Tramo Rúa Alcalde Lavadores – Rúa Gandarón.
      3.2.7 Tramo Rúa Gandaron – Avenida de Madrid.

4. **Criterios y métodos de valoración**
   4.1 Informe sobre valoración del suelo rústico.
   4.2 Criterios sobre valoración del suelo urbano.
   4.3 Estudio de mercado edificabilidad industrial.
   4.4 Estudio de mercado edificabilidad residencial unifamiliar.

5. **Fichas individualizadas por parcelas.**
   5.1 Datos actualizados de las parcelas.

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 3 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		

5.2 Fichas descriptivas, consultas catastrales y reportaje fotografico.
5.3 Hojas de Aprecio.

6. Planos.
6.1 Planos parcelario.
6.2 Planos PGOU ´03.
6.3 Planos PERCNRL.

7. Resumen de la valoración

8. Anejos
8.1 Resolución de Incoación
8.2 Informe valoración de terrenos en suelo rustico.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 4 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

MEMORIA.

1. Objeto y Antecedentes.

Este expediente de obtención de los terrenos, que se tramita con el número de expediente 259/413, se redacta para dar cumplimiento a la Resolución de la Vicepresidenta de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 23.03.2018, que figura como anexo documental nº1, en la que se dispuso la iniciación del expediente de obtención de los terrenos afectados por la ejecución del "Proyecto de Paseo Fluvial en el Rio Lagares, tramo rúa Manuel Alvarez – Avenida de Madrid", encomendado al Departamento de Urbanización e Infraestructuras con la colaboración de los servicios técnicos y juridicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

En consecuencia, el presente proyecto tiene por objeto la expropiación de los terrenos, bienes y derechos necesarios para la obtención de las parcelas incluidas en las margenes del rio Lagares por donde discurre el paseo fluvial descrito y definido en el Proyecto antes citado.

En dicho Proyecto en el Apartado 11 de la Memoria y en el Anexo VI, bajo el epigrafe "Parcelario de los bienes afectados", se incorporaban las fichas catastrales, las superficies, y la caracterización urbanistica de dicho parcelario.

En el documento que se redacta, y tras las oportunas comprobaciones, se renumeran, se detallan y se concretan todas y cada una de las parcelas que interesan, sus titulares, las superficies afectas, los elementos (cierres, plantaciones, arboles, construcciones, etc) a incluir en la valoración, y se revisa su situación urbanistica.

2. Situación actual de la zona.

Dada la longitud del trazado se analiza la situación ateniedose a la división que del mismo hace el proyecto constructivo.

2.1 Tramo rúa Manuel Alvarez – Rúa Coutada Nova.

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 5 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		

Comprende las parcelas de la 1 a la 19-A, ambas inclusive, situadas en la margen izquierda del rio. Son terrenos en su mayoria incultos (salvo dos excepciones) y sin edificaciones, figurando exclusivamente un galpón situado en la parcela nº 14.

Se localizan en este tramo, sin necesidad de afectar, un transformador de energia electrica, y un pequeño puente de acceso a las antiguas instalaciones de la Fabrica Alvarez en las inmediaciones del anterior cuya desaparición se contempla.

2.2 Tramo rúa Coutada Nova - Rúa Severino Cobas.

Comprende las parcelas de la 20 a la 25, ambas inclusives. En el puente de la rúa Coutada Nova, el paseo cambia de margen pasando a la derecha. En este trazado aparte de los cierres de las fincas, resulta afecto un gallineros.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 6 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

Casi a la mitad del trayecto se cambia a la margen izquierda nuevamente, para posibilitar la contemplación del rebose de un canal existente en la margen opuesta. Resulta afectos un gallinero. un lavadero y los cierres de fincas.

Para rematar este tramo, se cambia de nuevo de margen sobre terrenos de labradio.

2.3 Tramo rúa Severino Cobas – Rúa Severino Cobas.

El comienzo de este tramo lo es por la margen izquierda del cauce despues de cruzar la rúa Severino Cobas a traves de un paso de peatones, y discurrir el paseo por un pequeño itinerario en acera. Se desciende hacia el borde del rio por terrenos en ladera pronunciada, que obliga a serpentear el camino, pero que posibilitará la creación de un pumto de estancia que permita la

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 7 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

observación de la cascada de Serpes, algo que a dia de hoy no es posible.

Cuando el paseo alcanza su cota más cercana al cauce del rio, cambiamos de margen, a la derecha, por la que se mantiene el paseo a traves de fincas en su mayoria incultivadas. Se trata en este tramo de las fincas 26 a la 62-A ambas incluidas.

2.4 Tramo Rúa Severino Cobas – Rúa Naia.

Comprende el tramo las fincas 63 a la 80 incuyendo las dos. Arranca una vez cruzamos la rúa Severino Cobas mediante un paso de peatones, y entramos en el paseo junto a la fachada de una nave industrial existente, para a continuación entrar en un escenario más natural.

Faltando aproximadamente un tercio de este tramo, cambiamos de margen, pasamos a la derecha del rio para separarnos del trazado de un camino asfaltado existente, y discurrir más cercanos al cauce.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 8 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

Los terrenos en esta margen son en su mayoria dedicados a labradio.

2.5 Tramo Rúa Naia – Rúa Alcalde Lavadores.

Las parcelas incluidas en este tramo son las 81 a 84-A incluyendo ambas.

Se trata de terrenos mitad incultivados, mitad dedicados a labradio.

2.6 Tramo Rúa Alcalde Lavadores – Rúa Gandarón.

Este tramo y el anterior se conectan con una pasarela bajo la rúa Alcalde Lavadores aprovechando la obra de paso del rio en este punto. Incluye las parcelas 85 a la 89, todas ellas incultivadas o circundantes de naves.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 9 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

Se trata ya de un recorrido bastante encajonado entre edificaciones industriales, caracteristicas similares al que se describe a continuación, y que a medio trazado cambia de margen, trasladandose a la izquierda.

2.7 Tramo Rúa Gandaron – Avenida de Madrid.

Ultimo tramo de este paseo fluvial, que comienza atravesando la rúa Gandarón con un paso de peatones, y termina con otra pasarela bajo la Avenida de Madrid apoyada en la obra de fabrica que salva este vial y permite el discurrir del rio Lagares, momento en que se enlaza con el paseo ya existente.

Se inicia en la parcela 90, y remata en la 96 junto a la Avenida de Madrid, ambas de propiedad municipal, atravesando terrenos circundantes de naves.

3.- Condiciones de planeamiento.

Al igual que en el apartado anterior, el análisis de la situación urbanística de los

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 10 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

terrenos necesarios para ejecutar el proyecto técnico se realiza por tramos.

3.1 Planeamiento vigente. PGOU ´93.

3.1.1 Tramo rúa Manuel Alvarez – Rúa Coutada Nova.

Todas las parcelas están clasificadas como Suelo No Urbanizable especialmente protegido de rios y junqueras, SNU – 2, excepto la 19-A que está afecta al viario.

3.1.2 Tramo rúa Coutada Nova - Rúa Severino Cobas.

Terrenos en Suelo Urbano, la parcela 20 con Ordenanza 1.3.B, las parcelas 21, 22 y 23 dentro del PERI 3 Bouciña 1 en Ordenanza 3.1.A.a (planeamiento sin desarrollar), y las parcelas 24 y 25 en la UA Coutada Nova A (sin desarrollar).

3.1.3 Tramo rúa Severino Cobas – Rúa Severino Cobas.

De la parcela 26 a la 32, el suelo está clasificado como Suelo No Urbanizable especialmente protegido de rios y junqueras, SNU – 2, excepto la parcela 29 que no tiene especial protección, SNU – 0. Las parcelas 26 y 28 disponen de las dos clasificaciones al mismo tiempo.

Entre la parcela 33 y la parcela 60 el suelo está clasificada como Suelo Urbanizable No Programado, en el PAU Bouciña y en el PAU Curros 2 B, grafiadas con Ordenanza 3.1.A.a (planeamientos sin desarrollar).

La parcela 61 tiene parte de su superficie en el PAU Curros 2 B, y parte en Suelo Urbano
dentro del PERI 2 Curros 1 en Ordenanza 3.1.A.

Las parcelas 62 y 62-A están en Suelo Urbano, dentro del PERI 2 Curros 1, en Ordenanza 3.1.A. Todos estos planeamientos secundarios, no estan desarrollados.

3.1.4 Tramo Rúa Severino Cobas – Rúa Naia.

Las parcelas 63, 64, 65 y 65-A se encuentran en Suelo Urbano, en el ámbito del PERI 2 Curros con Ordenanza 3.1.A.a (planeamiento sin desarrollar).

Las parcelas 66, 67 y 68 están en Suelo Urbano con Ordenamza 3.1.A.

Desde la parcela 69, y hasta la 78, los terrenos están en Suelo Urbano, dentro de los limites del PERI 2 Curros, con Ordenanza 3.1.A.a, pleamiento sin

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 11 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

desarrollar.

Esta última parcela 78, tiene parte de su superficie en Suelo Urbanizable No Programado, en concreto el SUNP IV – 2 con Ordenamza 3.1.A. Tampoco es un planeamiento que tuviera desarrollo.

Las parcelas 79 y 80 están integramente en el ámbito señalado en el apartado anterior.

3.1.5 Tramo Rúa Naia – Rúa Alcalde Lavadores.

Comprende las parcelas 81 a la 84-A, en Suelo Urbanizable No Programado SUNP IV – 2, sin desarrollar.

3.1.6 Tramo Rúa Alcalde Lavadores – Rúa Gandarón.

Todas las parcelas están en Suelo Urbano, reguladas por Ordenanza 3.1.C, excepto parte de la primera parcela, la número 85, que está regulada por la Ordenanza 2.2.D.

3.1.7 Tramo Rúa Gandaron – Avenida de Madrid.

Las parcelas de este tramo, de la 90 a la 96, estan en Suelo Urbano regulado por la Ordenanza 3.1.C.

3.2 Plan Especial de Regeneración del Corredor Natural del rio Lagares (PERCNL).

3.2.1 Tramo rúa Manuel Alvarez – Rúa Coutada Nova.

Las parcelas se encuentran dentro del Area de Protección, delimitadas como Zona de Riberas y Margenes.

3.2.2 Tramo rúa Coutada Nova - Rúa Severino Cobas.

Terrenos dentro del Area de Protección, delimitadas como Zona de Riberas y Mareges, excepto las parcelas 24 y 25 que se delimitan como Zona de Aptitud Recreativa (ZAR).

3.2.3 Tramo rúa Severino Cobas – Rúa Severino Cobas.

Todas las parcelas estan en el Area de Protección. Desde la parcela 26 hasta la

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 12 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

61 en Zona de Interes Natural, aunque parte de esta última tambien está en Zona de Riberas y Margenes.

Las parcelas 62 y 62-A lo están en Zona de Riberas y Margenes integramente.

3.2.4 Tramo Rúa Severino Cobas – Rúa Naia.

Todos los terrenos de este tramo se encuentran el Area de Protección, como Zona de Riberas y Margenes.

3.2.5 Tramo Rúa Naia – Rúa Alcalde Lavadores.

Todos los terrenos de este tramo se encuentran el Area de Protección, como Zona de Riberas y Margenes.

3.2.6 Tramo Rúa Alcalde Lavadores – Rúa Gandarón.

Las parcelas 85-A, 85-B y 89, de acuerdo con el Plan Especial estan en el Area de Protección, como Zona de Riberas y Margenes.

Las parcelas 86, 87 y parte de la 85, en el Area de Amortiguamiento como Espacio Industrial Directo.

La parcela 85 en parte, está contenida en las dos areas y zonas antes citadas.

3.2.7 Tramo Rúa Gandaron – Avenida de Madrid.

Todos los terrenos están en el Area de Protección, como Zona de Riberas y Margenes.

4. Criterios y métodos de valoración.

4.1 Informe sobre valoración del suelo rústico.

Como Anejo nº 2 se acompaña el estudio encargado por la Gerencia Municipal de Urbanismo sobre la valoración de los terrenos clasificados como suelo rústico, a la consultoria Abás Estudios y Proyectos Agrarios S.L., y que son los utilizados en este expediente.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 13 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

4.2 Criterios sobre valoración del suelo urbanizado.

La valoración de los bienes y derechos afectados por esta expropiación forzosa se efectua de acuerdo con los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa (LEF de 16.12.1954) y del Reglamento que la desenvuelve (Decreto 26.04.1957).

En lo tocante a las valoracines, será de aplicación el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLS/2008); en concreto, lo establecido en su Título III, referido a las valoracines (art. 21 y ss.). Tambien es de aplicación el RD 1492/2011 de 24 de Octubre Reglamento de Valoracines de la Ley del Suelo (RVLS a partir de ahora).

Entendemos que los suelos clasificados como suelo urbano, ya sea consolidado o no consolidado están en situación de urbanizado.

En general son zonas donde existen viales públicos de acceso y servicios, por lo tanto cumplirían las condiciones establecidas en el articulo 16 de la Ley del Suelo de Galicia. La mayor parte de los suelos están en terrenos que cumplen las condiciones del articulo 17 de la Ley del Suelo de Galicia.

En el caso de los **SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS** con ordenanza de aplicación directa tenemos las siguintes ordenanzas:

- 1.3.B de vivienda unifamiliar aislada de media densidad. La tipologia es la de vivienda familiar y la edificabilidad es de 0,5 m2/m2.

- 2.2.D. De industria jardín tamaño medio. La tipología es de nave industrial y la edificabilidad es de 4 m3/m2. Considerando una altura media de las naves de 4 metros la edificabilidad a aplicar sería de 1 m2/m2.

- 3.1.A.a. de Zonas verdes y libres y 3.1.C. de Protección de Costas y Lechos. Aunque estas zonas tienen asignada una pequeña edificabilidad, teniendo en cuenta que en el Plan Especial del Lagares están en la zona denominada “Zona de Ribeiras y Margenes”, y cualquier actuación que se realice en esta tendría que ser de carácter público vamos a considerar que no tienen asignada edificabilidad lucrativa. Por lo tanto tendriamos que aplicar el articulo 37.1.a) del TRLSRU, que dice: “*Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad de uso privado por la ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluído*” y tambien el articulo 20 del Reglamento de valoraciones de la ley.
- *“Si los terrenos no tienen asignada edificabilidad o uso privado por la*

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 14 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		

ordenación urbanística, se les atribuirá la edificabilidad media, así definida en el artículo siguiente, y el uso mayoritario en el ámbito espacial homogéneo en que por usos y tipologías la ordenación urbanística los haya incluido. A tales efectos, se entiende por ámbito espacial homogéneo, la zona de suelo urbanizado que, de conformidad con el correspondiente instrumento de ordenación urbanística, disponga de unos concretos parámetros jurídico-urbanísticos que permitan identificarla de manera diferenciada por usos y tipologías edificatorias con respecto a otras zonas de suelo urbanizado, y que posibilita la aplicación de una normativa propia para su desarrollo".

En el caso de suelos urbanos consolidados en zonas de ordenanza 3.1.A. o 3.1.C. que esten adyacentes a la ordenanza 2.2.D. vamos a asignar la edificabilidad de esa ordenanza.

Segun se establece en el RDL 2/2008 y en el Reglamento de Valoraciones, RD 1492/2011 de 24 de octubre (RVLS), el suelo en situación de urbanizado se valorará por el **método residual estático**.

En los criterios de valoración de los bienes y derechos afectados se han tenido en cuenta las prescripciones de los apartados 3 y 4 del artículo 35 del 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.

De manera que, con estos criterios, a continuación se indican los cálculos realizados sobre las distintos ambitos remitidos a desarrollos futuros.

UA COUTADA NOVA:

Actualmente es una zona predominantemente industrial, vamos a valorar con el **uso mayoritario** existente que el el **industrial**. Tambien hay alguna edificación de tipo residencial, calculamos la edificabilidad existente y ponderamos la edificabilidad residencial.
Realizamos el cálculo de la edificabilidad existente (la real construída) y ponderamos por la relación de valores residuales en solar entre el VRS de vivenda que es de 208,56 E/m2 y el de nave industrial que es 84,25 E/m2. La edificabilidad media ponderada es de 0,53 m2/m2.
Por lo tanto los terrenos existentes en la UA Coutada Nova la valoración va a referirse:

- **Uso: Industrial (VRS= 84,25€/m2) e edificabilidade 0,53 m2/m2.**

PERI BOUCIÑA:

Superficie segundo el PXOU 1993: 85.000 m2.
El cálculo se realíza igual que en el caso anterior ahora bien, el uso mayoritario es el residencial así que ponderamos a edificabilidade industrial multiplicando

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -
Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 15 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

por 0,41.
La edificabilidad media poderada del ámbito es de 0,36 m2/m2 (exclúyendo del denominador los viales públicos).
Por lo tanto consideraremos un uso mayoritario residencial de vivienda unifamiliar aislada, y una edificabilidad de 0,36 m2/m2.

PERI CURROS

La superficie segun el PGOU 1993 es de 149.000 m2.
La edificabilidad media ponderada es de 0.45 m2/m2 (excluyendo del denominador los viales públicos).
Por lo tanto los terrenos dentro del PERI CURRO se valoran:

- **Uso: Industrial (VRS= 84,25€/m2) y edificabilidad 0,45 m2/m2.**

EN RESUMEN:

Parcela en ordenanza 1.3.B: Superficie x 0,5 x 208,56 €/m2 = 104,28 €/m2.

Parcelas en ordenanza 2.2.D.: Superficie x 1 x 84,25 €/m2 = 84,25 €/m2.

Parcelas en ordenanza a 3.1.A. o 3.1.C.: si están adyacentes a la ordenanza 2.2.D. se aplica esta.

UA COUTADA NOVA: superficie x 0,53 m2/m2 x 84,25 €/m2 = 44,65 €/m2.

PERI BOUCIÑA: Superficie x 0,36 x 208,56 €/m2 = 75,08 €/m2.

PERI CURROS: superficie x 0,45 x 84,25 €/m2 = 37,91 €/m2.

Para lo aqui reseñado, fué realizado un estudio de mercado de viviendas unifamiliares nuevas en la zona (o zonas semejantes) y de naves industriales, con objeto de calcular el precio de valor del suelo por metro cuadrado construido, estudios que se adjuntan a continuación.

Como conclusión, señalar que la superficie total a expropiar alcanza los 21.711,- m2, y que el importe estimado de expropiación de los bienes y derechos afectados es de 428.813,77€.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 16 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

4.3 Estudio de mercado edificabilidad industrial.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 17 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		

EDIFICABILIDADE INDUSTRIAL ZONA LAGARES PASEO LAGARES- ZONA GANDARÓN

Superficie parcela m²	1,00
Edificabilidade total	1,00
Módulo básico colexial Mb Actualizado IP construción	550,47
Coeficiente uso industrial (0,30+0,15)	0,45
Coeficiente tipoloxía	1,10
Custo execución material	272,48
Gastos xerais + Beneficio industrial (19%)	51,77
Custo execución por contrata	324,26
Impostos non recuperables	11,35
Honorarios profesionais	27,25
Custo licenza	12,13
Inspección e control técnico	9,73
Outros gastos	60,45
VM	**656,54**
Ci	384,71
F valor por m²construido.	**84,25** €/m².
Edificabilidade total	1,00 m²
VALOR TOTAL	**84,25** €/m²

4.4 Estudio de mercado edificabilidad residencial unifamiliar.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

VALORACIÓN SOLO 1.3.B.
LAGARES
(data: xullo 2018)

SUPERFICIE SOLO m²	1,00
edificabilidade computable 1.3.B.	0,50
MODULO COLEXIALx coef. Actualizac.	534,09
Coeficiente uso vivenda	1,10
Coeficiente tipoloxía	1,10
Coeficiente uso garaxe.	0,40
C.E.M.	723,80
$G._{G.} + B._{I.}$	137,52
$C._{c.}$	861,32
INR (impuestos no recup)	25,84
H (honorarios)	79,62
T (coste licenza)	32,21
Outros (seguro decenal, inspecc.control técnico, etc)	68,91
Outros custes asociados á construción	206,57
VM (con p.p. soto garaxe)	1.787,03
Ci (con p.p. soto)	1.067,90

K=1,4

VRS valor por m²construido.	**208,56**	€/m².
Edificabilidade total	0,50	m²
VALOR TOTAL	**104,28**	€/m²

Vigo, Agosto 2018.

PROYECTO PARA LA OBTENCION DE LOS TERRENOS AFECTADOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE PASEO FLUVIAL EN EL RIO LAGARES (TRAMO RUA MANUEL ALVAREZ – AVENIDA DE MADRID).

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 19 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

El Jefe de Urbanización e Infraestructuras.

Fdo. Juan Aguirre Rodriguez.

El Jefe de Cartografia.

Fdo. Jesus Saavedra Rodriguez

5.- Fichas Individualizadas por parcelas.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 20 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		

5.1 Datos actualizados de las parcelas.
5.2 Fichas descriptivas, consultas catastrales y reportaje fotográfico.
5.3 Hojas de Aprecio.

6,- Planos.
6.1 Planos Parcelario.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo | Data impresión: 04/03/2019 08:42 | Páxina 21 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019 | CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv

6.2 Planos Pgou ´93.
6.3 Planos PERCNRL.

7.- Resumen de la valoración.

PROYECTO PARA LA OBTENCION DE LOS TERRENOS AFECTADOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE PASEO FLUVIAL EN EL RIO LAGARES (TRAMO RUA MANUEL ALVAREZ – AVENIDA DE MADRID).

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 23 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		

8. ANEJOS.

8.1 Resolución de incoación.
8.2 Informe valoración de terrenos en suelo rustico.

ASINADO POR: APROBADO POR XUNTA DE GOBERNO LOCAL - AYTO. DE VIGO - P3605700H 2019-02-14T13:13:01+01:00 -

Documento asinado

Copia do documento - Concello de Vigo	Data impresión: 04/03/2019 08:42	Páxina 24 de 24
Aprobado en Xunta de Goberno do 14/02/2019	CSV: 22E35H-898HB6-C647ED-Q3GADS-6YGKFR-H1	
Pode validar e/ou obter copia electrónica do documento utilizando o código QR da esquerda ou o código de verificación na dirección http://www.vigo.org/csv		