



ANEXO. VALORACIÓN DEL SISTEMA XERAL SX-ZV 15

1.1. INTRODUCCIÓN

Tendo en conta que se trata dun solo situado no centro do núcleo Urbano, que non é necesario para alcanzar os límites de calidade de vida e cohesión social do Artigo 47 da LOUG; se non que forma parte dun modelo de deseño, en que o Concello queda integrado dentro de mazá como unha peza total da estrutura urbana, rodeada dos xardíns actuais e dos que se pretenden coa obtención do SZ-ZV 15.

No estudo económico do Plan Xeral se estima un valor de execución que entra a formar parte da suma total para a distribución de cargas e beneficios a todas as áreas de repartición.

El costo de obtención do solo que se determina posteriormente, debido ao seu complexidade de financiamento, e as varias formas posibles de obtención, adxudícaselle directamente ao Concello

Tendo isto en conta se establece a obtención do solo urbano consolidado do SX ZV- 15 (Ampliación xardíns do Concello) segundo Artigo 166 punto 1 da LOUG.

Mediante un convenio posible coa propiedade, como permuta forzosa de patrimonio de solo patrimonial do Concello, ou de cesión futura no desenvolvemento do planeamento secundario, ou mediante unha expropiación forzosa con cargo ao Concello ou Administración Pública, que aprobase o seu investimento nas súas partidas orzamentarias.

1.2. CRITERIOS DE VALORACIÓN

O Real Decreto 1492/2011, de 24 de outubro, polo que se aproba o Regulamento de valoracións da Lei do Solo establece:

CAPÍTULO IV

Artigo 19. Valoración en situación de solo urbanizado.

Para a valoración en situación de solo urbanizado que non estea edificado, se estará ao disposto no Artigo 22.

Artigo 22. Valoración en situación de solo urbanizado non edificado.

O valor en situación de solo urbanizado non edificado, obterase aplicando a edificabilidade de referencia determinada segundo o disposto no Artigo 21, o valor de repercusión do solo segundo o uso correspondente, de acordo coa seguinte expresión:

$$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$$

Sendo:

VS = Valor del solo urbanizado no edificado, en euros por metro cadrado de solo.

Ei = Edificabilidade correspondente a cada un dos usos considerados, en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo.



VRS_i = Valor de repercusión do solo de cada un dos usos considerados, en euros por metro cadrado edificable.

Segundo o establecido no Artigo 21, a edificabilidade media do ámbito espacial homoxéneo. Se determinará segundo a seguinte expresión:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Sendo:

EM = Edificabilidade media do ámbito espacial homoxéneo, en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo.

E_i = Edificabilidade asignada a cada parcela i, integrada no ámbito espacial homoxéneo, en metros cadrados edificables por metro cadrado de solo.

S_i = Superficie de solo de cada parcela i, en metros cadrados.

VRS_i = Valor de repercusión do solo correspondente o uso asignado a cada parcela i, en euros por metro cadrado de edificación.

VRS_r = Valor de repercusión do solo correspondente o uso de referencia adoptado pola lexislación urbanística para a comparación col resto de usos, en euros por metro cadrado de edificación.

SA = Superficie de solo del ámbito espacial homoxéneo, en metros cadrados.

SD = Superficie de solo dotacional público existente no ámbito espacial homoxéneo xa afectado o seu destino, en metros cadrados.

Os valores de repercusión do solo de cada un dos usos considerados os que fai referencia o apartado anterior, determinaranse polo método residual estático de acordo coa seguinte expresión:

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Sendo:

VRS = Valor de repercusión do solo en euros por metro cadrado edificable do uso considerado.

Vv = Valor en venda do metro cadrado de edificación do uso considerado do produto inmobiliario acabado, calculado sobre a base de un estudo de mercado estadisticamente significativo, en euros por metro cadrado edificable.

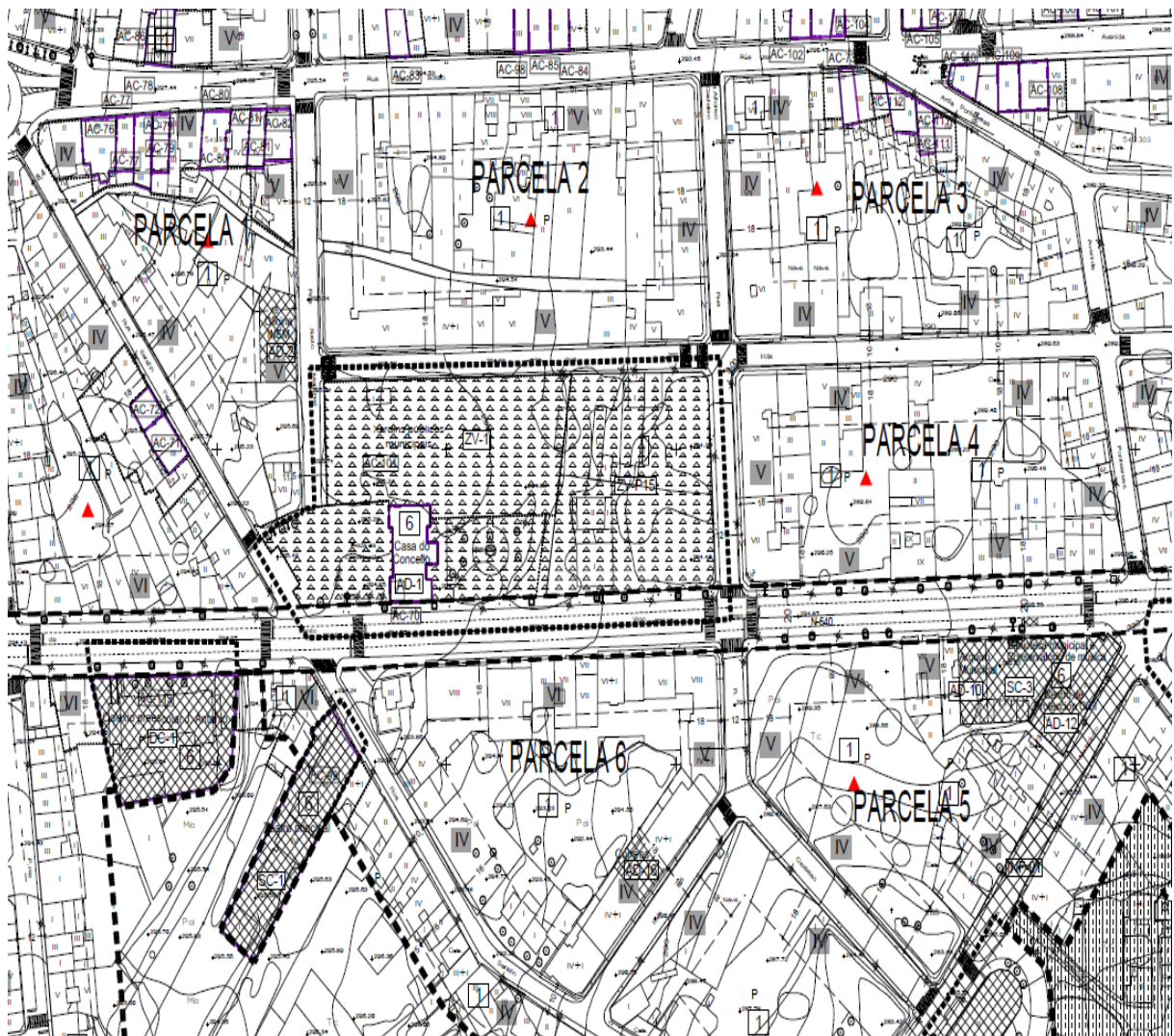
K = Coeficiente que pondera la totalidade dos gastos xerais, incluídos os de financiación, xestión e promoción, así como o beneficio empresarial normal da actividade da promoción inmobiliaria necesaria para a materialización da edificabilidade.

Dito coeficiente K, que terá con carácter xeral un valor de 1,40, poderá ser reducido ou aumentado de acordo cos seguintes criterios:

b) Porá aumentarse ata un máximo de 1,50 no caso de terreos en situación de urbanizado destinados a promocións que en razón de factores obxectivos coma poidan ser, a extraordinaria localización, a alta calidade da tipoloxía edificatoria, ou outras características da promoción, xustifiquen a aplicación dun maior compoñente de gastos xerais.

Vc = Valor da construción en euros por metro cadrado edificable do uso considerado.

1.3. LOCALIZACIÓN E DELIMITACIÓN DO ÁMBITO ESPACIAL:





1.4. VALORACIÓN:

Uso Residencial								
PARCELA	Ei	Si	VRSi	VRSr	Total		SAi	SDi
1	4	1.600,00	240,38 €	311,12 €	4.944,81		9.000,00	450,00
	4	500,00			1.545,25			
	3	1.950,00			4.519,86			
	3	2.000,00			4.635,76			
2	4	3.500,00			10.816,77		13.500,00	
	4	3.000,00			9.271,52			
	3	800,00			1.854,30			
3	3	6.500,00			15.066,21		11.000,00	
4	4	3.800,00			11.743,92		11.000,00	
	3	2.800,00			6.490,06			
	3	200,00			463,58			
5	4	2.000,00			6.181,01		10.500,00	2.000,00
	3	3.000,00			6.953,64			
6	4	450,00			1.390,73		11.500,00	300,00
	3	5.800,00			13.443,70			
				Suma:	99.321,12	SA	66.500,00	
						SD		2.750,00
Uso Vivenda		EM:			1,56			
Uso Terciario								
PARCELA	Ei	Si	VRSi	VRSr	Total		SAi	SDi
1	1	6.050,00	232,49 €	311,12 €	4.521,00		9.000,00	450,00
2	1	7.300,00			5.455,09		13.500,00	-
3	1	6.500,00			4.857,27		11.000,00	-
4	1	6.800,00			5.081,46		11.000,00	-
5	1	5.000,00			3.736,37		10.500,00	2.000,00
6	1	6.250,00			4.670,46		11.500,00	300,00
				Suma:	28.321,65	SA	66.500,00	
						SD		2.750,00
Uso Terciario		EM:			0,44			
Valor de repercusión de solo segundo método residual estático								
$VRS = \frac{V_v}{K} - V_c$			K:	1,50				
Valor de Venta (Vv):								
Vivenda libre:			1.485,57	€/m2				
Terciario:			648,74	€/m2				
Valor de Construcción (Vc):								
Vivenda libre:			750,00	€/m2				
Terciario:			200,00	€/m2				
Valor de repercusión do solo (VRS):								
Vivenda libre:			240,38	€/m2				
Terciario:			232,49	€/m2				
Valoración en situación de solo urbanizado non edificado								
$VS = \sum E_i \cdot VRS_i$								
Uso	Ei	VRSi	Total					
Uso Vienda	1,56	240,38 €	374,51 €					
Uso Terciario	0,44	232,49 €	103,29 €					
VRS			477,79 €					
Superficie SX ZV 15	4.516,00							
Valor total:	2.157.713,41							



A valoración do solo para a obtención do sistema xeral SX-ZV 15 ascende a:

2.157.713,41 € (dous millóns cento cincuenta mil setecentos trece euros con corenta e un céntimos)

1.5. REPERCUSIÓN DO COSTO NO PLAN XERAL

Tal como consta no estudo económico do Plan Tomo VI.

O custo da urbanización do sistema xeral SX-ZV 15 ascende a	42.450,40. €.
O Costo da obtención do solo	2.157.713,41 €

Repercutíndose dos custos entre as seguintes administracións públicas:

- Concello da Estrada partida de	2.157.713,41 €
- Consellería de Medio Ambiente, Territorio e Infraestruturas partida de	42.450,40 €