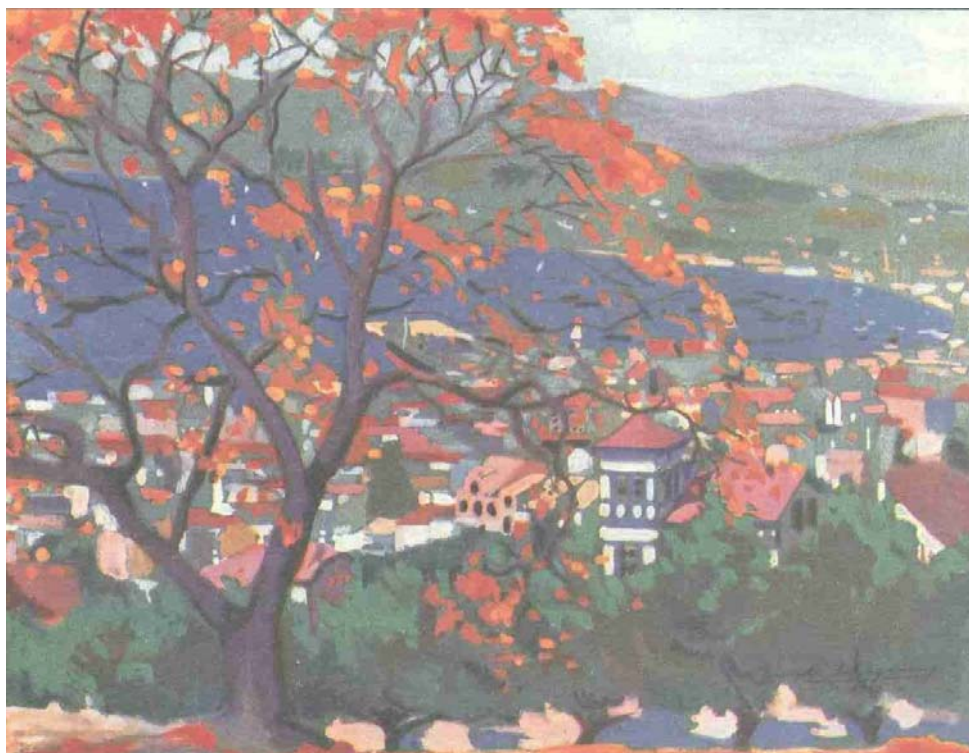




CONCELLO DE VIGO
PLANEAMENTO E XESTIÓN
XERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DA COLONIA HISTÓRICA DO COUTO

DOCUMENTO 4 ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO



V1. DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL
ABRIL 2014

DOCUMENTO 4

ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN E ESTUDO ECONÓMICO FINANCEIRO

ÍNDICE

1. ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN DO PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DA COLONIA DO COUTO NO PLAN XERAL	2
2. ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN DO PLAN ESPECIAL: ACCIÓNS E MEDIDAS PROPOSTAS	5
3. AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN ESPECIAL	7

1. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN DO PLAN ESPECIAL DO MONTE DA MINA NO PLAN XERAL

O Plan especial de protección da Colonia Histórica do Couto ten as características definidas no artigo 69 da LOUGA:

Artigo 69º.-Plans especiais de protección

1. Os plans especiais de protección teñen por obxecto preservar o medio ambiente, as augas continentais, o litoral costeiro, os espazos naturais, as áreas forestais, os espazos produtivos, as vías de comunicación, as paisaxes de interese, o patrimonio cultural e outros valores de interese. Así mesmo, poderán ter como finalidade a protección, rehabilitación e mellora dos elementos máis característicos da arquitectura rural, das formas de edificación tradicionais, dos conxuntos significativos configurados por elas e dos núcleos rurais histórico-tradicionais.

2. Con tales fins poderán afectar calquera clase de solo e mesmo estenderse a varios termos municipais, co fin de abarcar ámbitos de protección completos, e poderán establecer as medidas necesarias para garantir a conservación e recuperación dos valores que se deban protexer, polo que impondrán as limitacións que resulten necesarias, mesmo con prohibición absoluta de construír.

3. En particular, os plans especiais cuxo obxecto sexa protexer os ámbitos do territorio declarados como bens de interese cultural conterán as determinacións esixidas pola lexislación sobre patrimonio cultural e o catálogo previsto no artigo 75º desta lei.

4. O plan xeral poderá remitir a ordenación detallada do solo urbano consolidado a un plan especial de protección. Neste caso, antes da aprobación definitiva do plan especial, deberá solicitarse o informe preceptivo e vinculante da consellaría competente en materia de urbanismo e ordenación do territorio nos termos sinalados polo artigo 86º.1.d).

5. Estes plans deberán, en congruencia coa súa escala respectiva, estar en consonancia cos instrumentos para a protección, xestión e ordenación da paisaxe, segundo recolle a Lei 7/2008, de protección da paisaxe de Galicia.

Trátase dun Plan que ten como primeira finalidade a protección do medio natural, do patrimonio arqueolóxico e cultural, e a ordenación detallada dunha bolsa de solo urbano consolidado.

Non se trata, xa que logo, dun Plan que deseñe ningunha "actuación de urbanización" ou unha "actuación de transformación urbanística" nos termos nos que se aplica dito concepto no R.D.L. 2/2008 polo que se aproba o texto refundido da lei de solo estatal (TRLS08).

Por esta razón este Plan Especial non debe conter necesariamente entre a súa documentación o denominado "Informe de Sustentabilidade Económica" esixible segundo o artigo 15.4 do TRLS08 aos instrumentos de ordenación das actuacións de urbanización, como documento no que se ponderará en particular o impacto da actuación nas Facendas Públicas afectadas pola implantación e mantemento das infraestruturas necesarias ou a posta en marcha e prestación dos servizos resultantes, así como a suficiencia e adecuación do solo destinado a usos produtivos.

Malia o anterior, ben e certo que o PXOM de Vigo, que desenvolve este Plan Especial, inclúe dentro da súa propia estratexia de actuación, e da súa avaliación de viabilidade económica a execución dalgunhas actuacións illadas en solo urbano consolidado que se desenvolven no propio ámbito do Plan Especial, e que son as seguintes:

No TOMO V do PXOM, e máis concretamente no anexo de valoracións, figura relacionado este Plan Especial coas seguintes valoracións:

METODOLOGIA: AVALIACIÓN E FINANCIAMENTO DO PLAN XERAL

6 / 7

CV XESTION		CV FINANC		CUATRENIOS				SUELO										CONSTRUCCIÓN									
CVASIST.	GRUPO	Sistema	CVS	Q1:	Q2:	Q3:	EP:	Tc:	Formula:	Precio:	Conc:	Dipu:	Xunt:	Fom:	Merc:	Formula:	Precio:	Conc:	Dipu:	Xunt:	Fom:	CZF:	E/Mun:	Merc:			

2.3.-ACTUACIONS AILLADAS
2.3.1.-VIARIO LOCAL

HA

AA-02_1 - URBANIZACIÓN MANUEL OLIVIE	ha01	ACTUA	100	0.0																							
AA-02_2 - TUNEL MARQUES DE ALCEDO	ha02	ACTUA	100	0.0																							

ACCIONES - PROYECTOS DEL PLAN XERAL

22 / 23

ACCIONES - PROYECTOS DEL PLAN XERAL																	TOTAL MIL. EURO
SUELO (Financiación)							CONSTRUCCIÓN (Financiación)										TOTAL MIL. EURO
Solo M2	Mil. EURO	Concello	Diputación	Xunta	Ad.Central	Mercado	Constr.	Mil. EURO	Concello	Diputación	Xunta	Ad.Central	CZF	Em/Conc.	Mercado		

2.3.-ACTUACIONS AILLADAS
2.3.1.-VIARIO LOCAL

HA

AA-12 - AL CABRE	-	-	-	-	-	-	-	.1	.1	-	-	-	-	-	-	-	.1
AA-03 - AV SANLURJO BADA	-	-	-	-	-	-	-	1.9	-	-	-	-	1.9	-	-	-	1.9
AA-02_9 - ESCALERAS MECANICAS SBOA O CASTRO	-	-	-	-	-	-	-	.5	.5	-	-	-	-	-	-	-	.5
AA-14 - GLORIETAS RUA RECARÉ	-	-	-	-	-	-	-	.6	-	-	-	-	-	-	-	-	.6
AA-13 - RANISO	-	-	-	-	-	-	-	.7	.7	-	-	-	-	-	-	-	.7
AA-15 - SAIAIS	-	-	-	-	-	-	-	.1	.1	-	-	-	-	-	-	-	.1
AA-02_6 - TUNEL AVDA MADRID - ESTRADA PROVINCIAL	-	-	-	-	-	-	-	1.4	-	-	-	-	-	-	-	-	1.4
AA-02_5 - TUNEL CONDE DE GONDOMAR	-	-	-	-	-	-	-	.7	-	-	-	-	-	-	-	-	.7
AA-02_2 - TUNEL MARQUES DE ALCEDO	-	-	-	-	-	-	-	.5	.5	-	-	-	-	-	-	-	.5
AA-02_1 - URBANIZACIÓN MANUEL OLIVIE	-	-	-	-	-	-	-	.5	.5	-	-	-	-	-	-	-	.5
	-	-	-	-	-	-	-	7.1	2.5	-	-	-	-	1.9	-	2.7	7.1

Como se pode deducir dos cadros anteriores, a estimación do PXOM verbo deste Plan supón un total de 1,7 millóns de euros (0,7 millóns de euros para a construción dun túnel baixo a rúa Conde de Gondomar, 0,5 millóns para a construción baixo Marqués de Alcedo, na rúa de Castro Salcidos, e 0,5 millóns de euros para a urbanización da Rúa Manuel Olivie como rúa de tráfico restrinxido).

Estas tres actuacións están intimamente relacionadas co desenvolvemento urbanístico do ámbito de solo urbano non consolidado APR A-4-06 PRAZA DE ESPAÑA e dos 1,7 millóns de euros estimados, correspóndenlle ao mercado, é dicir, ao urbanizador do APR A-4-06 0,7 millóns e ao Concello 1 millón de euros, loxicamente tamén provenientes da propia actividade urbanística.

Evidentemente non é o momento actual propicio para a formulación "a curto prazo" dunha estratexia propia do Plan Especial que supoña ningún gasto para ningunha administración pública. Igualmente a recomendación recibida dos servizos de mobilidade e transporte é pospoñer estas actuacións ao momento no que se desenvolva urbanisticamente o ámbito APR A-4-06 PRAZA DE ESPAÑA, ámbito coa Xunta de Compensación constituída pero aínda en proceso de expropiación dos terreos dos propietarios non incorporados á mesma, no momento de redacción do presente Plan Especial. Desde o punto de vista do tráfico, o Servizo de municipal de Mobilidade e Transportes tamén recomenda pospoñer estas accións ligadas ao desenvolvemento da actuación da Praza de España ata cando se inicien ditas obras de urbanización.

Por estas razóns preferiuse deixar as accións previstas no Plan Xeral a aquel momento da urbanización da Praza de España, en tanto as actuacións previstas sexan necesarias, aínda que coas medidas de protección e axuste que precisen algunhas delas incorporadas polo presente Plan Especial.

En canto ao "Acondicionamento da rúa Manuel Olivie" como Paseo arborado, de tráfico restrinxido enténdese factible unha actuación por fases, tanto por tramos de rúas como por acondicionamento (humanización) progresiva ata a súa semipeonalización cando se execute a urbanización da nova Praza de España. As fases pasarían pola humanización e ampliación inicial da beirarrúa do lado Norte, suprimindo as bandas de aparcamento e polo desprazamento dos dous carrís de circulación cara á beirarrúa do sur.

En xeral, xa que logo, as accións previstas neste Plan Especial poden encadrarse dentro das obras municipais de conservación mantemento, ou máis propiamente de "humanización" de rúas que veñen executando a área de Fomento, o servizo municipal de Vías e Obras, ou as obras de mantemento do arborado do departamento municipal de Parques e Xardíns. Estas obras de "humanización" axustaranse ás determinacións deste Plan especial e contemplarán a renovación das redes de servizos e infraestruturas.

As únicas necesidades de solo que se precisarían obter para estas accións se concentran nos terreos de ampliación da rúa Conde de Gondomar, no tramo entre a rúa Zaragoza e a rúa Barcelona, acción D, tramo D.1 duns 280 m² da parcela P-44 e os terreos da actuación illada AA_02_2 do PXOM (túnel da rúa Castro Salcidos baixo Manuel Olivie), que precisará da obtención principalmente na beirarrúa oeste, pero tamén na parcela P-26, superficies que se deben obter por cesión do propietario con motivo dunha licenza de obras ou por algún mecanismos previstos no artigo 167.1 da LOUGA.

2. ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN DO PLAN ESPECIAL: ACCIÓNS E MEDIDAS PROPOSTAS

As accións concretas e medidas estratéxicas que se propoñen neste Plan Especial de protección da Colonia Histórica do Couto son pois, as que se describen no cadro seguinte, no que se efectúa unha proposta aberta de medidas estratéxicas para cada unha das accións e unha primeira medición aproximada na que nalgúns casos prevese o seu fraccionamento en fases.

A localización xeográfica destas actuacións figuran no Plano de proposta-ordenación P.05
ACTUACIÓNS-XESTIÓN:

OBXECTIVO	ACTUACIÓN	SUPERFICIE	MEDIDAS ESTRATÉXICAS
1. Obtención de solo	1.1. Solo para a apertura da Rúa Conde de Gondomar entre Zamora e San Amaro	280 m ²	Obtención por cesión obrigatoria con motivo de licenza; Cesións voluntarias, Convenio co propietario da Parcela P-44, Permuta forzosa, ou Expropiación en actuación illada
	1.2. Solo para a apertura da Rúa Castro Salcidos e protección de construción de túnel previsto baixo Manuel Olivé	160 m ²	Condicionado a Consulta urbanística especial cesión, u ocupación temporal , Convenio co propietario da Parcela P-26, Permuta forzosa
2. Acondicionamento e humanización de rúas do ámbito	A: ACONDICIONAMENTO RÚA MANUEL OLIVÉ (ACTUACIÓN ILLADA AA_02_1 DO PXOM)	A-1: 1.161 m ² A-2: 935 m ²	Execución por fases por servizos municipais de vías e obras, integrándose nos programas de humanizacións, conforme a dispoñibilidades orzamentais / Convenios con propietarios / Departamento de seguridade, circulación e transportes : Restrición de tráfico posposta a AOD A-4-26 PRAZA DE ESPAÑA
	B: HUMANIZACIÓN RÚA SAN AMARO	B-1: 1.180 m ² B-2: 836 m ²	Execución por fases por servizos municipais de vías e obras, integrándose nos programas de humanizacións, conforme a dispoñibilidades orzamentais e de terreos necesarios. -Posta en valor dos muros de peche : Colaboración con propietarios
	C: HUMANIZACIÓN RÚA COUTO (Só no ámbito do Plan Especial a beirarrúa do Sur)	1.427 m ²	Execución por fases por servizos municipais de vías e obras, integrándose nos programas de humanizacións, conforme a dispoñibilidades orzamentais e de terreos necesarios.
	D: APERTURA E ACONDICIONAMENTO RÚA RAMÓN Y CAJAL (TRAMO ENTRE RÚA ZAMORA E RÚA SAN AMARO)	836 m ²	Obtención dos terreos de parcela P-44 (280 m ²). Reposición ou construción de muro de peche. Execución o servizos municipais de vías e obras, integrándose nos programas de humanizacións, conforme a dispoñibilidades orzamentais e de terreos necesarios.
	E: HUMANIZACIÓN RÚA MARQUÉS DE ALCEDO (Só no ámbito do Plan especial a beirarrúa do Leste)	E-1: 2.691 m ² E-2: 915 m ²	Execución por fases por servizos municipais de vías e obras, integrándose nos programas de humanizacións, conforme a dispoñibilidades orzamentais e de terreos necesarios.
	F: HUMANIZACIÓN DE TRAMOS DE VIAS CIRCULARES	MEDIA: 1.800 m ²	Execución por fases por servizos municipais de vías e obras, integrándose nos programas de humanizacións, conforme a dispoñibilidades orzamentais e de terreos necesarios.
3. Protección medio ambiente urbano / Paisaxe e arborado	3.1. Soterramento liñas aéreas	1.300 m.l. 35 postes	Gas natural - Fenosa - Telefónica
	3.2. Conservación, tratamento e reposición do arborado nos espazo públicos		Departamento de Montes, Parques e Xardíns, Servizo municipal
	3.3. Posta en valor de muros de fachada da Rúa San Amaro	140 m.l.	Limpeza e iluminación, supresión de obstáculos visuais, integrado en humanización da rúa
4. Medidas de fomento e divulgación do patrimonio edificado da Colonia do Couto.	4.1. Medidas fiscais /Axudas e subvencións á rehabilitación		Concello de Vigo / Tributos/ IGVS-Xunta de Galicia: Programas de Rehabilitación.
	4.2. Información Urbanística /Divulgación do Plan Especial		Xerencia Municipal de Urbanismo
	4.3. Divulgación e investigación histórica Colonia do Couto		Concellería de Cultura: Publicacións / Exposición / Organización Xornadas...

3. AVALIACIÓN ECONÓMICA DO PLAN ESPECIAL

Os plans parciais -e os plans especiais, podería dicirse, por extensión- deberán conter entre a súa documentación unha avaliación económica da implantación dos servizos e execución das obras de urbanización, incluídas as conexións cos sistemas xerais existentes e a súa ampliación ou reforzo, tal como dispón o artigo 65 da Lei 9/2002, do 30 de decembro, de Ordenación Urbanística e Protección do medio rural de Galicia.

Neste caso, xa se expuxo no punto 1 deste documento, o Plan Especial de Protección da Colonia do Couto non é propiamente un plan asimilable a un plan parcial que deseñe unha actuación de urbanización, senón un Plan de protección e de equipamentos públicos.

Sen embargo efectúase, neste apartado, unha primeira estimación económica das distintas actuacións previstas, como mera aproximación de cara á elaboración dos futuros proxectos que as desenvolvan. Será cando se redacten ditos proxectos, e no momento de abordar cada unha das actuacións, de forma completa, ou por fases, cando deberá avaliarse e adxudicar a súa financiación aos diferentes organismos e administracións.

Fase	Tramo / Fase	Lonxitude (m.l.)	Ancho (m)	Superficie	Custe unitario (€/m²)	Estimación de custe	Prioridade
A	ACONDICIONAMENTO RÚA MANUEL OLIVIE (ACTUACIÓN ILLADA AA_02_1 DO PXOM)						
A-1	Marqués de Alcedo - Ramón y Cajal	77	15	1.161	350	350.000 €	ALTA
A-2	Ramón y Cajal - Conde de Gondomar	62	15	935	350	350.000 €	ALTA
B	HUMANIZACIÓN RÚA SAN AMARO						
B-1	Entre Castro Salcidos e Ramón y Cajal cv. Barcelona	80	15	1.180	300	354.000	MEDIA
B-2	Entre Ramón y Cajal e Conde de Gondomar	65	13	836	300	250.800	MEDIA
C	HUMANIZACIÓN RÚA COUTO (Só no ámbito do Plan Especial a beirarrúa do Sur)						
C	Entre Marqués de Alcedo e Conde de Gondomar	200	13,5	2.854	300 x 0,5	428.000 €	MEDIA
D	APERTURA E ACONDICIONAMENTO RÚA RAMÓN Y CAJAL (TRAMO ENTRE RÚA ZAMORA E RÚA SAN AMARO)						
D.1.	Obtención de solo parcela P-44			280	-	-	MEDIA
D.2.	Construción de muro	45	2m alt	90	400 €/ml	36.000	MEDIA
D.3	Humanización tramo	65	13	836	300	250.800	MEDIA
E	HUMANIZACIÓN RÚA MARQUÉS DE ALCEDO (Só no ámbito do Plan especial a beirarrúa do Leste)						
E.1	Entre Nicaragua e Couto	273	20	5.382	300 x 0,5	807.300	MEDIA
E.2.	Entre Couto e Manuel Olivie	115	15	1.831	300 x 0,5	274.500	MEDIA
F	HUMANIZACIÓN TIPO TRAMO DE CIRCULAR						
F	Entre Couto e Manuel Olivie	115	15	1.831	300 x 0,5	274.500	MEDIA