

TITULO IV. PLAN DE ETAPAS

VERSIÓN PARA APROBACIÓN DEFINITIVA

TITULO IV. PLAN DE ETAPAS

4.- JUSTIFICACIÓN.....	3
4.1.- DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS POLÍGONOS.....	7
4.1.2.- POLÍGONO 1	9
4.1.3.- POLÍGONO 2	10
4.1.4.- POLÍGONO 3	11
4.2.- CRONOGRAMA DE LA EJECUCIÓN.....	12



4.- JUSTIFICACIÓN

El Plan de Etapas desarrolla las determinaciones obligatorias de los Planes Parciales, según lo determinado en el artículo 67.i) j) de la LSG, como un documento en el que se especifican las etapas para el desarrollo de las determinaciones del plan, en el que se deberán fijar los plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios del plan y de los promotores de la actuación, entre ellos los de urbanización y edificación.

Dado que los ámbitos de gestión deben de ser los polígonos, las fases de urbanización, como posible subdivisión de aquellos, deberán definirse en el planeamiento y garantizar que se tratan de obras completas susceptibles de ser recibidas parcialmente, tal como se exige en la Instrucción 1-2015 Protocolo de actuación, seguimiento y recepción de las obras de urbanización en el Concello de Vigo (BOP nº 223, de 18 de noviembre de 2015).

En el presente documento, se mantienen las consideraciones generales del Plan Parcial vigente, si bien, se procede a la subdivisión del Sector en Polígonos de ejecución, para el desarrollo de las etapas pendientes, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de sostenibilidad económica del desarrollo urbanístico pendiente.

Así según se redacta en la modificación del 2005:

“El Plan de Etapas tiene como objetivo el establecimiento de los criterios que han de permitir el desarrollo ordenado del proceso de ejecución de las determinaciones establecidas en el mismo, con objeto de garantizar la coherencia entre el proceso de urbanización, la creación de las dotaciones y la construcción de las edificaciones proyectadas.”

“El plan de etapas también concretará los plazos en los que se habrá de dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y solicitud de las licencias de edificación, aspecto éste que es necesario tener en cuenta de manera singular, por los efectos que el incumplimiento de los plazos puede determinar.”

El Plan de desarrollo del Sector se adapta en esta nueva modificación, agrupando las etapas pendientes en tres Polígonos de ejecución que mantendrán el cumplimiento de las necesidades de desarrollo pendientes, esto es:

- La expropiación del suelo restante de adquisición en las etapas III-B, IV (IV-A y IV-B), V, VI (VI-A y VI-B) pendientes de desarrollo del ámbito de planeamiento.
- La ejecución de obras de urbanización por un importe aproximado de 10.213.695,29 euros.
- La construcción de 1599 viviendas estimadas y los correspondientes equipamientos y dotaciones planificadas.

Se mantienen por tanto las consideraciones del Plan Parcial, que se reformulan para el desarrollo de las etapas pendientes:

1.- Desarrolladas las etapas I, II y III-A, el orden de ejecución de las restantes viene determinado por su inclusión en cada uno de los tres polígonos propuestos.

Las administraciones actuantes han mostrado su voluntad de propiciar la adquisición por avenencia y mediante la utilización de diferentes medios de compensación; se mantiene dicho interés por parte de la Administración. No obstante, aunque persista la expresada voluntad negociadora, el desarrollo de las Etapas se realizará mediante el sistema de expropiación por Polígonos, elegido como sistema de actuación para conseguir las finalidades establecidas.

2.- Se tendrá en cuenta las previsiones presupuestarias que han de permitir la financiación de las inversiones necesarias, por parte de la administración competente, que son el Instituto Gallego de la Vivienda y el Suelo a través de XESTUR Pontevedra. La división en polígonos, pretende garantizar la sostenibilidad económica de la inversión.

3.- Se mantienen los criterios de flexibilización para que sea factible la elección de las alternativas existentes, en cuanto a la ejecución en el tiempo de las obras de urbanización, con el fin de que sea posible la adaptación de las

etapas que se puedan plantear, como consecuencia de las respuestas de los propietarios de suelo que han de ser objeto de expropiación, cuya concreción no se pueda aventurar.

4.- Se plantean 3 Polígonos de ejecución, para las etapas pendientes de desarrollo, con el fin de poder limitar el proceso expropiatorio a cada uno de los Polígonos propuestos.

Dado que se dividen las Etapas IV y VI previstas inicialmente en el Plan Parcial, en dos respectivamente (Etapa IV-A, Etapa IV-B, Etapa VI-A y Etapa VI-B), con el fin de adaptar su tamaño y coste a las posibilidades de inversión actuales, cada uno de los Polígonos contendrá 2 etapas y se organizarán de la siguiente manera:

- Polígono 1, las Etapas IV-A y IV-B.

En adelante, la Etapa IV-A del Polígono 1 se denominará Fase A de urbanización.

En adelante, la Etapa IV- B del Polígono 1 se denominará Fase B de urbanización.

		EN ADELANTE:
POLÍGONO 1	<i>ETAPA IV-A</i>	FASE A
	<i>ETAPA IV-B</i>	FASE B

- Polígono 2, las Etapas V y III-B.

En adelante, la Etapa V del Polígono 2 se denominará Fase A de urbanización.

En adelante, la Etapa III-B del Polígono 1 se denominará Fase B de urbanización.

		EN ADELANTE:
POLÍGONO 2	<i>ETAPA V</i>	FASE A
	<i>ETAPA III-B</i>	FASE B

- Polígono 3, las Etapas VI-A y VI-B; túnel bajo VG-20;

En adelante, la Etapa VI-A del Polígono 3 se denominará Fase A de urbanización.

En adelante, la Etapa VI-B del Polígono 3 se denominará Fase B de urbanización.

		EN ADELANTE:
POLÍGONO 3	<i>ETAPA VI-A</i>	FASE A
	<i>ETAPA VI-B</i>	FASE B

Los Polígonos se ejecutarán por su orden, en primer lugar el Polígono 1, en segundo lugar el Polígono 2 y en tercer lugar el Polígono 3.

Siendo el objetivo de esta actuación urbanística, la ejecución de vivienda en régimen de protección oficial, el orden de desarrollo propuesto pretende ejecutar primeramente el mayor número de viviendas posibles. A su vez, se ha tenido en cuanto las necesidades de conexión del Ámbito con la Ciudad, de ahí la prioridad de ejecutar los viales de conexión con la Avenida de Europa y con el eje vertebrador de la Parroquia de Navia, como es la Rúa San Paio. En el caso de ejecutar la urbanización del Polígono 1 en dos fases, se iniciará con aquella que contemple la conexión con la Avenida de Europa.

Se contempla por parte de la Administración Autonómica, la posibilidad de simultanear el desarrollo del Polígono 3 con los otros Polígonos, con el fin de darle continuidad al túnel bajo la VG-20 finalizando así una nueva comunicación entre el Pau de Navia y Coia.

Sin embargo, la solución a los problemas de conexión entre los barrios de San Paio de Navia y Coia, que generó la ejecución de la VG-20, trasciende a las posibilidades de actuación del presente Plan Parcial y su solución requeriría una intervención futura de las distintas administraciones implicadas.

5.- La concreción de las obras que será necesario ejecutar, se realizará a través de los correspondientes Proyectos de urbanización. Se podrán elaborar los Proyectos de Urbanización por Polígono, que a su vez podrán determinar su ejecución por fases.

6.- Se iniciará la ejecución de los Polígonos 1, 2, 3, como previsión inicial, por su orden, una vez que haya sido aprobado definitivamente esta modificación



del Plan Parcial. La realización de las obras de la urbanización del primer Polígono, comenzarán en el plazo de seis meses, contados a partir de la fecha en que se cuente con la disponibilidad de los terrenos.

7.- Una vez finalizada la urbanización del primer Polígono, se iniciará el mismo proceso correspondiente al segundo Polígono.

8.- En cualquier caso, el anticipo en la ejecución del Plan de Etapas, no se considerará modificación del mismo. De la misma manera, la simultaneidad en la ejecución de los Polígonos tampoco se considerará modificación del Plan de Etapas. En la medida de lo posible, se podrá simultanear la ejecución del Polígono 3 parcialmente o en su totalidad, con la ejecución de cualquiera de los otros dos Polígonos; esto no se considerará modificación del Plan de Etapas.

10.- El cumplimiento de los estándares de aparcamiento queda garantizado para cada Polígono.

11.- Se garantiza la proporcionalidad de dotaciones y aparcamientos en la distribución y desarrollo de los Polígonos.

4.1.- DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS POLÍGONOS

Finalizadas las Fases 1 y 2 (etapas I, II y III-A), se ha estimado para los Polígonos pendientes de desarrollo 1, 2 y 3, un coste de expropiación de 100 €/m² sin perjuicio de su adaptación al precio real del suelo. El coste real se ajustará por tanto en el momento de las expropiaciones, donde se hará una valoración actualizada del precio real del suelo.

El ámbito total del plan parcial, se divide inicialmente en seis etapas (I, II, III, IV, V y VI). Con la modificación del Plan Parcial aprobada definitivamente con fecha 25 de Abril de 2005 se procedió a subdividir en dos el ámbito de la 3ª Etapa para facilitar la gestión y ejecución del sistema viario principal y su conexión con la galería de servicios ejecutada en las etapas 1ª y 2ª, posibilitando de esta forma adelantar el desarrollo de esta etapa. Todo ello al



amparo de lo dispuesto en el artículo 54.2 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En esta nueva modificación del Plan Parcial se vuelve a variar la división inicial, agrupando las etapas pendientes de desarrollo en tres Polígonos de ejecución, que a su vez se dividen en dos fases de urbanización cada uno. Los Polígonos se describen gráficamente en el plano correspondiente.

Las etapas pendientes de desarrollo, se han agrupado a su vez, en tres Polígonos de Ejecución con el fin de garantizar la viabilidad económica de su desarrollo.

Artículo 54. (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.)

1. El Plan parcial establecerá un Plan de etapas para la realización de las obras de urbanización, debiendo justificar su coherencia con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones y de los elementos que componen las distintas redes de servicios, así como, en su caso, con los sistemas de actuación elegidos.

En cada etapa habrá de preverse:

- a. Su duración, con referencia a la fecha de comienzo de los plazos que se establezcan.
- b. Las obras de urbanización correspondientes.
- c. La puesta en servicio de las reservas de suelo correspondientes a los equipamientos que deban establecerse a medida que se urbanice.
- d. La determinación de los niveles correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación y suministro de energía eléctrica para que puedan ser utilizados los terrenos que se urbanicen sucesivamente.

2. El Plan de etapas podrá prever, justificándola adecuadamente, una alteración de sus previsiones temporales y espaciales, siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establezca y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones.

3. En los supuestos en que sea necesario, el Plan parcial podrá contener una previsión de etapas de edificación, que se acomodará a la urbanización y a las dotaciones que se vayan obteniendo.

A continuación se describen, los tres Polígonos de Ejecución, en los que se agrupan las etapas pendientes de desarrollo con sus características más representativas. Se mantienen las consideraciones del Plan Parcial, definidas en el documento de Modificación del Plan Parcial de San Paio de Navia, aprobado el 25 de abril de 2005.



4.1.2.- POLÍGONO 1

FASE A

- Ámbito: 49.075 m².
- Obras de urbanización: Presupuesto aproximado 1.990.376,63 euros.
- Coste de la adquisición de los terrenos por expropiación: 4.914.410,10 euros.
- Coste de adquisición de bienes: 210.224,89 euros
- Coste total: 7.115.011,62 euros.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 12 meses.
- Plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión de espacios destinados al uso o servicio público de titularidad municipal y del 10 por 100 del aprovechamiento que corresponde al IGVS: 12 meses.
- Plazo para la solicitud de licencia de edificación: 2 años.
- Edificabilidad: 49.858 m²
- Número de aparcamientos públicos: 205 plazas. Estándar según Ley 2/2016 LSG: 125 plazas.

FASE B

- Ámbito: 50.090 m².
- Obras de urbanización: Presupuesto aproximado 2.144.042,24 euros.
- Coste de la adquisición de los terrenos por expropiación: 5.015.100,00 euros.
- Coste de adquisición de bienes: 1.314.626,30 euros
- Coste total: 8.473.768,54 euros.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 12 meses.
- Plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión de espacios destinados al uso o servicio público de titularidad municipal y del 10 por 100 del aprovechamiento que corresponde al IGVS: 12 meses.
- Plazo para la solicitud de licencia de edificación: 2 años.



- Edificabilidad: 44.873m²
- Número de aparcamientos públicos: 239 plazas. Estándar según Ley 2/2016 LSG: 112 plazas.

4.1.3.- POLÍGONO 2

FASE A

- Ámbito: 44.538 m².
- Obras de urbanización: Presupuesto aproximado 1.719.529,41 euros.
- Coste de la adquisición de los terrenos por expropiación: 4.453.830,00 euros.
- Coste de adquisición de bienes: 1.314.626,30 euros
- Coste total: 7.487.985,71 euros.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 12 meses.
- Plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión de espacios destinados al uso o servicio público de titularidad municipal y del 10 por 100 del aprovechamiento que corresponde al IGVS: 12 meses.
- Plazo para la solicitud de licencia de edificación: 2 años.
- Edificabilidad: 43.846 m²
- Número de aparcamientos públicos: 180 plazas. Estándar según Ley 2/2016 LSG: 104 plazas.

FASE B

- Ámbito: 61.823 m².
- Obras de urbanización: Presupuesto aproximado 2.033.146.66 euros.
- Coste de la adquisición de los terrenos por expropiación: 6.183.700,00 euros.
- Coste de adquisición de bienes: 419.149,12 euros
- Coste total: 8.635.995,78 euros.



- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 12 meses.
- Plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión de espacios destinados al uso o servicio público de titularidad municipal y del 10 por 100 del aprovechamiento que corresponde al IGVS: 12 meses.
- Plazo para la solicitud de licencia de edificación: 2 años.
- Edificabilidad: 51.048 m²
- Número de aparcamientos públicos: 129 plazas. Estándar según Ley 2/2016 LSG: 126 plazas.

4.1.4- POLÍGONO 3

El Proyecto de Urbanización incluirá la definición del acondicionamiento de la conexión en túnel bajo el vial VG-20.

FASE B

- Ámbito: 31.574 m².
- Obras de urbanización: Presupuesto aproximado 943.424,36 euros.
- Coste de la adquisición de los terrenos por expropiación: 3.157.400,00 euros.
- Coste de adquisición de bienes: 419.149,12 euros
- Coste total: 4.519.973,48 euros.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 10 meses.
- Plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión de espacios destinados al uso o servicio público de titularidad municipal y del 10 por 100 del aprovechamiento que corresponde al IGVS: 12 meses.
- Plazo para la solicitud de licencia de edificación: 2 años.
- Edificabilidad: 24.166 m² terciario



- Número de aparcamientos públicos: 205 plazas. Estándar según Ley 2/2016 LSG: 60 plazas.

FASE A

- Ámbito: 27.792 m².
- Obras de urbanización: Presupuesto aproximado 1.383.175,98 euros.
- Coste de la adquisición de los terrenos por expropiación: 2.779.169,00 euros.
- Coste de adquisición de bienes: 419.149,12 euros
- Coste total: 4.884.969,46 euros.
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 10 meses.
- Plazo para dar cumplimiento a los deberes de cesión de espacios destinados al uso o servicio público de titularidad municipal y del 10 por 100 del aprovechamiento que corresponde al IGVS: 12 meses.
- Plazo para la solicitud de licencia de edificación: 2 años.
- Edificabilidad: 20.324 m²
- Número de aparcamientos públicos: 246 plazas. Estándar según Ley 2/2016 LSG: 45 plazas.

4.2.- CRONOGRAMA DE LA EJECUCIÓN.

En el cuadro que se incluye en la página siguiente se establece un cronograma de ejecución de las actuaciones de urbanización y expropiación para el desarrollo completo de los Polígonos 1, 2, 3 y con ello del Plan Parcial de San Paio de Navia.



POLIGONOS	FASES	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	B	██████	██████				
1	A	██████	██████				
2	A			██████			
2	B				██████		
3	B					██████	
3	A						██████

EN VIGO, NOVIEMBRE DE 2019



ARQUITECTO

REDACTOR

RODRIGO J. PORTANET FONTANA

