

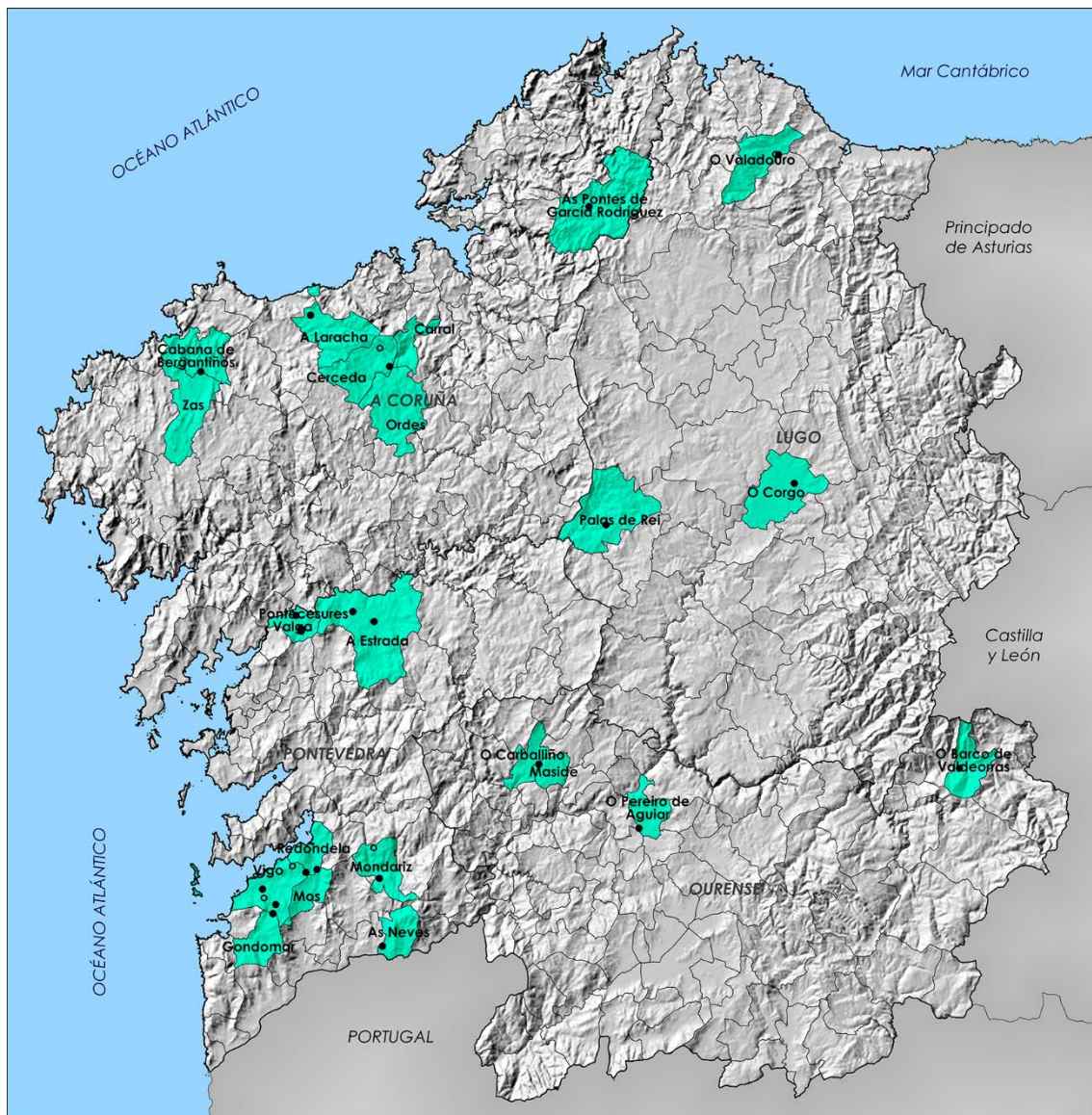


MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2 PLAN SECTORIAL DE ÁREAS EMPRESARIAIS DE GALICIA (PSOAEG)



ESTRATEGIA DE ACTUACIÓN

FASE: APROBACIÓN DEFINITIVA

DECEMBRO DE 2023





MONTEOLIVA ARQUITECTURA, S.L.P.



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO

ÍNDICE DA ESTRATEXIA DE ACTUACIÓN

1.- INTRODUCCIÓN	3
1.1. OBXECTO DO DOCUMENTO	3
2.- ESTRATEXIA DE DESENVOLVEMENTO	3
2.1. RESUMO DE VIABILIDADE	3
2.2. RESUMO DAS ACTUACIÓNS	4
3.- ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICA	5

Diligencia pola que se fai constar que o documento cedido co contido no expediente aprobado definitivamente polo Consello da Xunta o 21/12/2023

Xefe de Servizos de Planificación e Ordenación do Solo
Alberto Feijoo Rodríguez

INSTITUTO
GALEGO DA
VIVENDA E SOLO



1.- INTRODUCCIÓN

1.1. OBXECTO DO DOCUMENTO

O presente Documento constitúe a actualización da Proposta de Estratexia de Desenvolvemento do PSOAEG (DOC VI), logo da definición dos cambios e novas delimitacións realizadas nas áreas empresariais e o correspondente estudo de viabilidade económica segundo os criterios do DOC X do PSOAEG orixinal.

2.- ESTRATEXIA DE DESENVOLVEMENTO

2.1. RESUMO DE VIABILIDADE

Os novos datos de viabilidade reproducense na seguinte táboa:

TÁBOA RESUMO DE VIABILIDADE					
CONCELLO	NOME DA ÁREA	CÓDIGO ID	VIABILIDADE		
			PSOAEG	MP Nº1	MP Nº2
CABANA DE BERGANTIÑOS	P.E. de Cabana de Bergantiños	15014011	76	-	65
CERCEDA	P.E. Meirama	15024051	-	-	67
LARACHA, A	P.E. de A Laracha (Ampliación)	15041012	-	-	88
AS PONTES	AIL O Tesouro-Portorroibo	15070061	-	-	52
CORGO, O	P.E. de O Corgo (Ampliación)	27014012	57	-	68
PALAS DE REI	P.E. de Palas de Rei Fase III	27040013	53	53	48
VALADOURO	P.E. de O Valadouro	27063021	-	-	73
BARCO DE VALDEORRAS, O	P.E.O Barco de Valdeorras-Reubicación	32009016	-	-	72
CARBALLIÑO MASIDE	P.E. de O Carballiño (Ampliación)	32019013	-	-	80
PEREIRO DE AGUIAR, O	P.E. de O Pereiro de Aguiar (Ampliación)	32058014	-	-	94
ESTRADA, A	P.E. de A Estrada-Toedo (2ª Ampliación)	36017013	-	-	61
	P.E. Cidade do Moble	36017021	41	-	53
MONDARIZ	P.E. de Mondariz	36030031	-	-	48
MOS	P.E. de Louredo	36033051	-	-	80
AS NEVES	PLISAN (Ampliación)	36050012	-	-	80
PONTECESURES	P.E. de Pontecesures	36044011	83	-	72
VALGA	P.E. de Valga	36056012/3/4	66	-	75
VIGO	P.T.L. de Valadares (Ampliación restante)	36057012	86	-	85
	P.I. de Balaídos	36057042	-	-	85
	PE Ameal	36057051	82	82	88
	PI A Garrida	36057071	85	-	86



2.2. RESUMO DAS ACTUACIÓNS

Os novos datos das actuacións, todas elas delimitadas, reproducense na seguinte táboa:

TÁBOA RESUMO DAS ACTUACIÓNS					
CONCELLO	NOME DA ÁREA	CÓDIGO ID	SUP. (m ²)	ESTADO	PROMOTOR
CABANA DE BERGANTIÑOS	P.E. de Cabana de Bergantiños	15014011	270.883	EN ESTUDO	IGVS
CERCEDA	P.E. Meirama	15024051	575.740	EN ESTUDO	PRIVADO
LARACHA, A	P.E. de A Laracha (Ampliación)	15041012	332.836	EN ESTUDO	IGVS
AS PONTES	AIL O Tesouro-Portorroibo	15070061	847.682	EN ESTUDO	PRIVADO
CORGO, O	P.E. de O Corgo (Ampliación)	27014012	201.703	EN TRAMITE	IGVS
PALAS DE REI	P.E. de Palas de Rei Fase III	27040013	39.927	EN TRAMITE	IGVS
VALADOURO	P.E. de O Valadouro	27063021	83.623	EN ESTUDO	CONCELLO
BARCO DE VALDEORRAS, O	P.E. O Barco de Valdeorras-Reubicación	32009016	206.839	EN ESTUDO	IGVS
CARBALLIÑO MASIDE	P.E. de O Carballiño (Ampliación)	32019013	1.220.914	EN ESTUDO	IGVS
PEREIRO DE AGUIAR, O	P.E. de O Pereiro de Aguiar (Ampliación)	32058014	234.465	EN ESTUDO	IGVS
ESTRADA, A	P.E. de A Estrada-Toedo (2ª Ampliación)	36017013	161.721	EN ESTUDO	IGVS
	P.E. Cidade do Moble	36017021	157.643	EN ESTUDO	IGVS
MONDARIZ	P.E. de Mondariz	36030031	144.545	EN ESTUDO	IGVS
MOS	P.E. de Louredo	36033051	479.464	EN ESTUDO	IGVS
AS NEVES	PLISAN (Ampliación)	36050012	1.072.773	EN ESTUDO	IGVS/CZFB/APV
PONTECESURES	P.E. de Pontecesures	36044011	327.058	EN TRAMITE	IGVS
VALGA	P.E. de Valga. FASE I	36056012	37.639	EN ESTUDO	IGVS
	P.E. de Valga. FASE II	36056013	93.741	EN ESTUDO	IGVS
	P.E. de Valga. FASE III	36056014	89.797	EN ESTUDO	IGVS
VIGO	P.T.L. de Valadares (Ampliación restante)	36057012	38.890	EN ESTUDO	CZFB
	P.I. de Balaídos	36057042	235.664	EN ESTUDO	CZFB
	PE Ameal	36057051	199.745	EN ESTUDO	IGVS
	PI A Garrida	36057071	185.811	EN ESTUDO	CZFB





3.- ESTUDO DE VIABILIDADE ECONÓMICA

Di o PSOAEG, no seu apartado X.2., que o Plan pretende ser un documento aberto, dinámico e atemporal, e difire o estudo de viabilidade económica aos correspondentes instrumentos de ordenación pormenorizada que o desenvolvan. Para elo establece unhas pautas de estimación de investimento (apartado X.2.1.) que deberán terse en conta no momento de facelo estudo pormenorizado.

Os valores de referencia que establece o PSOAEG considéranse hoxe vixentes, pois xa no seu día establecéronse con folgura. Son os que expresa a seguinte táboa:

TÁBOA DE VALORES MEDIOS	
CUSTO DO VALOR DO SOLO	11 €/m ²
CUSTO DE INDEMNIZACIÓNS	6 €/m ²
CUSTO DE URBANIZACIÓN	30 €/m ²
CUSTO DE CONEXIÓNS EXTERIORES	8 €/m ²
CUSTOS DE XESTIÓN	3% valor total
CUSTO DE TRABALLOS TÉCNICOS	3% valor total

Na táboa seguinte realizase unha estimación dos custos das áreas empresariais previstas na presente modificación. A viabilidade de cada actuación analizarase polo miúdo no correspondente instrumento de ordenación detallada:



**TÁBOA RESUMO DE CUSTOS DA ACTUACIÓN**

CONCELLO ÁREA	CÓDIGO ID	SUP (m ²)	SOLO (€)	INDEM. (€)	URB. (€)	CONEX. (€)	XEST. (€)	T. T. (€)	TOTAL (€)
Cabana de Bergantiños	15014011	270.883	2.979.713,00	1.625.298,00	8.126.490,00	2.167.064,00	446.956,95	446.956,95	15.792.478,90
Cerceda Meirama	15024051	575.740	6.333.140,00	3.454.440,00	17.272.200,00	4.605.920,00	949.971,00	949.971,00	33.565.642,00
A Laracha (Ampliación)	15041012	332.836	3.661.196,00	1.997.016,00	9.985.080,00	2.662.688,00	549.179,40	549.179,40	19.404.338,80
As Pontes	15070061	847.682	9.324.502,00	5.086.092,00	25.430.460,00	6.781.456,00	1.398.675,30	1.398.675,30	49.419.860,60
O Corgo (Ampliación)	27014012	201.703	2.218.733,00	1.210.218,00	6.051.090,00	1.613.624,00	332.809,95	332.809,95	11.759.284,90
Palas de Rei (Fase III)	27040013	39.927	439.197,00	239.562,00	1.197.810,00	319.416,00	65.879,55	65.879,55	2.327.744,10
O Valadouro	27063021	83.623	919.853,00	501.738,00	2.508.690,00	668.984,00	137.977,95	137.977,95	4.875.220,90
O Barco (Reubicación)	32009016	206.839	2.275.229,00	1.241.034,00	6.205.170,00	1.654.712,00	341.284,35	341.284,35	12.058.713,70
O Carballiño (Ampliación)	32019013	1.220.914	13.430.054,00	7.325.484,00	36.627.420,00	9.767.312,00	2.014.508,10	2.014.508,10	71.179.286,20
O Pereiro de Aguiar (Ampliación)	32058014	234.465	2.579.115,00	1.406.790,00	7.033.950,00	1.875.720,00	386.867,25	386.867,25	13.669.309,50
A Estrada-Toledo (2ª Ampliación)	36017013	161.721	1.778.931,00	970.326,00	4.851.630,00	1.293.768,00	266.839,65	266.839,65	9.428.334,30
A Estrada Cidade do Moble	36017021	157.643	1.734.073,00	945.858,00	4.729.290,00	1.261.144,00	260.110,95	260.110,95	9.190.586,90
Mondariz	36030031	144.545	1.589.995,00	867.270,00	4.336.350,00	1.156.360,00	238.499,25	238.499,25	8.426.973,50
Mos Louredo	36033051	479.464	5.274.104,00	2.876.784,00	14.383.920,00	3.835.712,00	791.115,60	791.115,60	27.952.751,20
As Neves PLISAN (Ampliación)	36050012	1.072.773	11.800.503,00	6.436.638,00	32.183.190,00	8.582.184,00	1.770.075,45	1.770.075,45	62.542.665,90
Pontecesures	36044011	327.058	3.597.638,00	1.962.348,00	9.811.740,00	2.616.464,00	539.645,70	539.645,70	19.067.481,40
Valga	36056012/3/4	221.177	2.432.947,00	1.327.062,00	6.635.310,00	1.769.416,00	364.942,05	364.942,05	12.894.619,10
Vigo Valadares (Ampliación)	36057012	38.890	427.790,00	233.340,00	1.166.700,00	311.120,00	64.168,50	64.168,50	2.267.287,00
Vigo Balaidos	36057042	235.664	2.592.304,00	1.413.984,00	7.069.920,00	1.885.312,00	388.845,60	388.845,60	13.739.211,20
Vigo Ameal	36057051	199.745	2.197.195,00	1.198.470,00	5.992.350,00	1.597.960,00	329.579,25	329.579,25	11.645.133,50
Vigo A Garrida	36057071	185.811	2.043.921,00	1.114.866,00	5.574.330,00	1.486.488,00	306.588,15	306.588,15	10.832.781,30
									422.039.704,90

Na Coruña, na data da firma electrónica.

O arquitecto director,

Asdo: Ángel Luís Monteoliva Díaz

